

14 февраля 2025 г.

Отчет об оценке №20250214-2

Заказчик: УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать»

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, по состоянию на 14 февраля 2025 г.

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



Конфиденциально

14 февраля 2025 г.

Вниманию:

Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора Списивого Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №09012024/3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 27 декабря 2023 г. и Заданием на оценку №3 от 05 февраля 2025 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, по состоянию на 14 февраля 2025 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, по состоянию на 14 февраля 2025 г. составила:

176 900 000 (сто семьдесят шесть миллионов девятьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:

- Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59: 170 868 000 (сто семьдесят миллионов восемьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС
- Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874 +/- 19 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная: 6 032 000 (шесть миллионов тридцать две тысячи) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается

С уважением,

Генеральный директор

Ситников А. Д.

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

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

A Sitnikov @fcg-partners.com

Сокращения и аббревиатуры

EIU	Economist Intelligence Unit	ндс	Налог на добавленную стоимость
ед. изм.	Единица измерения	р-н	Район
долл. США	Доллар США	руб.	Российский рубль
кв.	Квартал	тыс.	Тысяча
KB. M	Квадратный метр	пом.	Помещение
км	Километр	просп.	Проспект
куб. м	Кубический метр	д.	Дом
М	Метр	ул.	Улица
млн	Миллион	чел.	Человек
млрд	Миллиард	СМИ	Средства массовой информации
ФСГС, Росста	г Федеральная служба государственной статистики	тц	Торговый центр
МЭР	Министерство экономического развития	дс	Дополнительное соглашение
КУ	Коммунальные услуги		

Содержание

	стр.
Общая информация	
 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки 	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
■ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
Основные факты и выводы	13
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
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	57
Припожения	59

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/3)

Объект оценки, включая права на объект оценки

- ▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, в составе:
 - Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер:
 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874 +/- 19 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная
- Права на объект оценки: право собственности

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

- ▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, в составе:
 - Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874 +/- 19 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная

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 двенадцать»

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

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 14 февраля 2025 г.
 - предполагаемое использование объекта текущее использование
 - характер сделки добровольная сделка в типичных условиях
- ▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установления предпосылок:

4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8
Страница 5 из 136
Financial
Consulting
Group

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (2/3)

Дата оценки

14 февраля 2025 г.

Специальные допущения

Отсутствуют

Иные существенные допущения

- В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.
- Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На 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 Ехсеl. 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 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

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

Ограничения оценки

Отсутствуют

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

Указание на форму составления отчета об оценке ▶ Отчет передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью

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. Nº200
- 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 Nº611
- ▶ 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. Nº200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г.
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. Nº200
 - 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 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 8 из 136

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 №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 и IFRS 13
 - ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
 - ФСО II, раскрывающий виды стоимости
 - ФСО III, раскрывающий процесс оценки
 - ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку
 - ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки
 - ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения

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

▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – «СМАО»)

Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

Специальные допущения

Специальные допущения отсутствуют

Иные существенные допущения

- В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На 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 рыночной 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
- Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде
- Справка об эксплуатационных расходах здания предоставлена ООО «Активо-Инвест»
 управляющей компании Объекта оценки

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 10 из 136

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

Заказчик

- ▶ ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо двенадцать» (сокращенное название ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать»):
 - Юридический и почтовый адреса: 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») в лице генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича:
 - 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/776/51037/24 от 02 ноября 2024 г., срок действия с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2026 г., выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

Ситников Артем Дмитриевич:

- Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
- Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
- Диплом о профессиональной переподготовке №971323,Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
- Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г.
 №280 до «09» декабря 2025 г.
- Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
- Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/51036/24, выдан 02.11.2024 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2025 по 31.12.2025, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей.
- Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
- Стаж работы в области оценки с 2008 г.

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

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

Основные факты и выводы (1/2)

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки ► Договор №09012024/3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 27 декабря 2023 г. и Задание на оценку №3 от 05 февраля 2025 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель», «Оценщик»)

Номер отчета, дата составления

▶ Отчет №20250214-2 от 14 февраля 2025 г.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

- ▶ Объект недвижимости в составе:
 - Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59
- Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874 +/- 19 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная

Дата оценки

▶ 14 февраля 2025 г.

Дата осмотра

▶ 12 февраля 2025 г.

Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке

Не применялся

Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

▶ 138 960 000 рублей 00 копеек, без НДС

Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

214 900 000 рублей 00 копеек, без НДС

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

- ▶ 176 900 000 (сто семьдесят шесть миллионов девятьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:
 - Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59: 170 868 000 (сто семьдесят миллионов восемьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС
 - Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торговоскладской комплекс, общая площадь 2 874 +/- 19 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная: 6 032 000 (шесть миллионов тридцать две тысячи) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 13 из 136 Financial

Consulting

Основные факты и выводы (2/2)

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

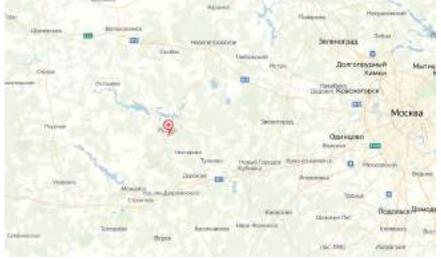
Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено

Содержание

	стр.
Общая информация	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
 Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 	16
 Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки 	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
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	57
Приложения	59

Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/3)

Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости в составе:
 - Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874 +/- 19 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59
	3 73 1 711
Удаленность от крупных автомагистралей	в 20 км от Минского ш., в 95 км от МКАД
Окружающая застройка	производственно-складская, жилая индивидуальная
Линия застройки	1-я линия магистральной улицы
The state of the s	

Источник: Анализ Исполнителя

A		
	рактеристики здан	ия
GOITOBIIDIO AU	Pakiopho mikh span	474

основные жаракториотим сдании	
Показатель	Значение
Тип здания	нежилое здание
Год постройки	2015
Материал стен	сэндвич-панели, алюминиевые витражи со стеклопакетами
Количество этажей	1 этаж
Степень технического обустройства	центральный водопровод, центральная канализация, отопление от электричества, электроосвещение
Наличие парковки	имеется организованная

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 16 из 136

Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (2/3)

Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

Показатель

Наименование

Tarimeriobativie	orpoetivie 14-2 represe distragatione televisiteted
Назначение	нежилое
Фактическое использование	в качестве торгового комплекса
Общая площадь, кв. м	1 339,3
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 339,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-
Планировка	преобладает зальная
Высота потолка, м	6,53
Ограниченность доступа	отсутствует

Инженерно-техническое состояние здания
Вид права

Субъект права

Уровень отделки

Этаж

Правоподтверждающий документ Существующие ограничения (обременения) права

Кадастровый номер

Кадастровая стоимость, руб. Балансовая стоимость, руб.

Источник: Анализ Исполнителя

Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 5

Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 6

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 17 из 136



Значение

1 этаж

строение №2 торгово-складского комплекса

стандартная отделка в рабочем состоянии

Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Активо

общая долевая собственность

выписка из ЕГРН от 17.09.2020 г.

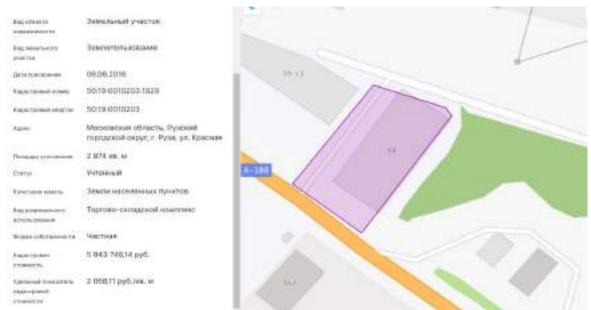
50:19:0010203:1807

66 414 005,35

нет данных

аренда, доверительное управление

Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (3/3)



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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.09.2020 г.
- Выписка из ЕГРН на здание от 17.09.2020 г.
- Договор аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01.01.2016 г.
- Соглашение о замене стороны в договоре аренды недвижимого имущества от 08.06.2016 г.
- Дополнительное соглашение №1 от 20.07.2016 г.
- Дополнительное соглашение №2 от 25.12.2017 г.
- Дополнительное соглашение №3 от 27.12.2019 г.
- Дополнительное соглашение №4 от 12.03.2020 г.
- Дополнительное соглашение №5 от 23.06.2022 г.
- Уведомление об индексации №183653 от 20.11.2023 г.
- Уведомление об индексации №223876 от 18.12.2024 г.
- ► Соглашение о замене стороны от 01.03.2021 г. в Договоре аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01.01.2016 г.
- Кадастровый паспорт №МО-16/3В-1490302 от 06.06.2016 г.
- Договор страхования имущества №SYS2611108111 от 24 мая 2024 г.
- Техническое описание здания по состоянию на 08.07.2015 г.
- Справка о расходах от 12.02.2025 г.

Токазатель	Значение
Лестоположение	Рузский район, г. Руза, ул. Красная
лощадь земельного участка, кв. м	2 874 +/- 19
лощадь застройки, кв. м	1 264,0
ельеф и форма участка	трапециевидной формы, форма участка для строительства пригодна, рельеф спокойный
еющиеся постройки	нежилое здание (кадастровый номер: 50:19:0010203:1807)
тегория земель	земли населенных пунктов
азрешенное использование	торгово-складской комплекс
екущее использование	по назначению
аличие инженерных коммуникаций	водопровод, канализация, электричество
ид права	общая долевая собственность
убъект права	Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Активо двенадцать»
равоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 17.09.2020 г.
уществующие ограничения обременения) права	аренда, сервитут, доверительное управление
адастровый номер	50:19:0010203:1829
адастровая стоимость, руб.	5 943 748,14
алансовая стоимость, руб.	нет данных

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 18 из 136

Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки

Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- Объектом оценки является Объект недвижимости в составе:
 - Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874 +/- 19 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная
- Согласно ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- В соответствии с предоставленными документами, помещение относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового комплекса
- Конструктивно-планировочные решения: нежилое здание, общей площадью 1 339,3 кв. м, планировка помещений: преобладает зальная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии, проведения ремонта не требуется
- Местоположение Объекта оценки было охарактеризовано Исполнителем ранее, как хорошее
- Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка коммерческой недвижимости Московской области (анализ приведен в разделе «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области»). наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование в качестве нежилого здания торгового назначения

Содержание

	стр.
Общая информация	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	21
Анализ рынка Объекта оценки	24
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	57
Приложения	59

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

Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

1	Динамика основных макроэкономических показател	ей	Pocc	сии в 2	202	1-202	27	ΓΓ.
---	---	----	------	---------	-----	-------	----	-----

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(O)	2025(Π)	2026(Π)	2027(∏)
Индекс потребительских цен	8,40%	11,90%	7,40%	9,20%	6,00%	4,50%	4,00%
Ключевая ставка	5,70%	10,60%	9,90%	17,50%	21,30%	14,60%	10,40%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,50%	14,10%	14,60%	17,50%	11,60%	7,60%	7,10%

Источник: ЦБ РФ

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

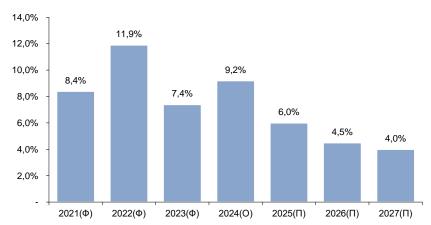
Общая информация

- ▶ По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2024 года рост ВВП составил +3,6% г/г. после +3,2% г/г. месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: 0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в октябре. К уровню двухлетний давности: +8,0% после +9,8% в октябре. В целом за 11 месяцев 2024 г. рост ВВП составил +4,0% г/г.
- ▶ Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г. после +4,8% г/г. в октябре. К уровню двухлетней давности на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев 2024 г. рост промышленности в целом составил +4,3% г/г.
- ▶ Обрабатывающая промышленность в ноябре сохранила высокий прирост выпуска: +7,2% г/г. после +9,6% г/г. в октябре. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +17,8% после +21,9% месяцем ранее. С устранением сезонности в ноябре рост выпуска составил +0,8% м/м SA после +1,6% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г.
- Машиностроительный комплекс по-прежнему вносит основной вклад в рост обрабатывающей промышленности (вклад в рост обрабатывающего сектора +6,1 п.п.)
- В ноябре темпы роста машиностроительного комплекса остаются на двузначных отметках: +22,6% г/г после +29,5% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на очень высоком уровне: +61,8% после +70,7% в октябре. В ноябре из зоны отрицательных значений вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки: рост на +7,8% г/г после спада на -1,9% г/г в октябре (при этом эффект базы играет несущественную роль, к уровню двухлетней давности ускорение до +15,8% против +11,3% месяцем ранее). Прочие транспортные средства и оборудование сохранили высокий рост и остались практически на уровне прошлого месяца (+44,2% г/г после +44,0% г/г месяцем ранее). Автопроизводство в ноябре показало рост на +6,5% г/г после +15,6% г/г, производство электрооборудования увеличилось на +3,9% г/г после +9,3% г/г, а производство компьютеров и электроники − на +23,1% г/г после +49,9% г/г месяцем ранее. По итогам 11 месяцев 2024 г. в целом по комплексу рост составил +22,6% г/г.

- ▶ Темпы роста металлургического комплекса в ноябре по сравнению с октябрём практически не изменились и составили +0,9% г/г. после +1,0% г/г. (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +7,2% после +11,5% месяцем ранее
- ▶ Деревообрабатывающий комплекс в ноябре показал рост на +2,4% г/г. после +7,2% г/г. в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост на +11,5% после +16,9% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2024 г. рост деревообрабатывающего комплекса составил +5,6% г/г.
- ▶ Добывающий сектор в ноябре показал улучшение динамик по сравнению с предыдущими месяцами: -1,3% г/г. после -2,0% г/г. в октябре, в том числе за счёт увеличения добычи угля (+2,3% г/г. после -1,0% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по добывающему сектору -2,0% в ноябре после -2,2% месяцем ранее. С устранением сезонного фактора в ноябре отмечался рост на +0,1% м/м SA после -0,3% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев 2024 г. динамика производства в целом по добыче полезных ископаемых составила -0,8% г/г.
- Рост объёма строительных работ в ноябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после +0,1% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности ускорение до +8,0% после +2,8% месяцем ранее. В результате в целом за 11 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,0% г/г. 4. Рост объёмов оптовой торговли в ноябре составил +3,0% г/г после +7,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +21,2% после +30,2% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2024 г. объём оптовой торговли вырос на +7,2% г/г.
- ▶ Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в ноябре составила -1,8% г/г после -11,7% г/г в октябре. При этом отмечается рост производства по отдельным видам продукции животноводства, так производство яиц увеличилось на +2,8% г/г (+2,6% г/г в октябре), производство сырого молока на +0,2% г/г (+0,3% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 г. динамика объёма выпуска продукции сельского хозяйства составила -2,6% г/г.
- В ноябре грузооборот транспорта превысил уровень прошлого года на +2,1% г/г после -3,6% г/г в октябре1. К уровню двухлетней давности рост на +3,7% г/г (после -0,1% г/г месяцем ранее). В частности, отмечается ускорение роста по автомобильному транспорту до +8,8% г/г (+4,5% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 г. грузооборот транспорта увеличился на +0,1% г/г.
- Потребительская активность в ноябре ускорила рост за счёт розницы и сферы общепита
- Рост платных услуг населению в ноябре составил +2,5% г/г после +3,4% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности — ₩₽₽₽₩ через ₩иадоКУ,40%200€1731,6МТ+райове С учётом сезонного фактора -0,2% м/м SA. За 11 месяцев 43394470,419а-1496-18147-390e2a0735b8 (+3 至) г/г.

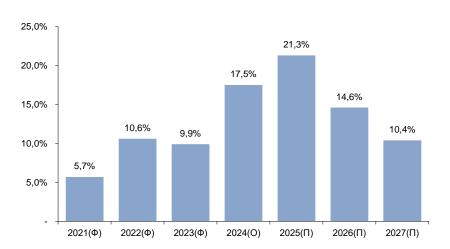
Обзор макроэкономической ситуации в России (2/3)

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



Источник: ЦБ РФ Примечание: Φ – факт, Θ – оценка, Π – прогноз

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2027 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

- ▶ В ноябре 2024 г. потребительские цены выросли на 1,43% (в октябре на 0,75%). С сезонной корректировкой в годовом выражении прирост цен в ноябре составил 13,7% (в октябре 8,5%, в 3 кв. 2024 г. 11,3%, в 2 кв. 2024 г. 8,9%, в 1 кв. 2024 г. 5,9%). Годовая инфляция ускорилась до 8,88%, для базового ИПЦ годовой прирост увеличился до 8,28%
- ▶ Сводные показатели устойчивой инфляции по сравнению с предыдущим месяцем менялись разнонаправленно. Приросты цен по отдельным группам товаров и услуг, в большей степени отражающих устойчивые факторы инфляции, преимущественно снижались. В целом темпы роста как сводных показателей, так и цен отдельных групп товаров и услуг, которые отражают устойчивое ценовое давление, оставались высокими. Это свидетельство того, что расширение внутреннего спроса продолжает опережать возможности наращивания физических объемов выпуска. Дополнительным проинфляционным фактором последних месяцев, воздействующим на цены широкого круга товаров и услуг, является ослабление рубля, произошедшее осенью
- ▶ В ноябре вклад в ИПЦ товаров и услуг с волатильной ценовой динамикой вновь был существенно положительным после их отрицательного вклада в октябре. На эти компоненты приходится все ускорение роста общего ИПЦ. Основной вклад в рост внесли плодоовощная продукция и услуги мобильной связи
- Достигнутая жесткость денежно-кредитных условий формирует необходимые предпосылки для возобновления процесса дезинфляции и возвращения инфляции к цели, несмотря на повышенный текущий рост цен и высокий внутренний спрос. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0% в 2026 г. и будет находиться на цели в дальнейшем

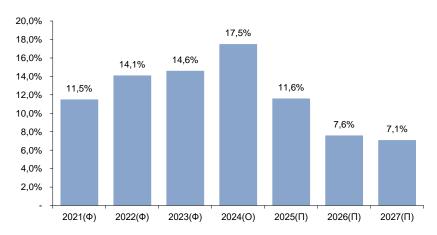
Платежный баланс

- По итогам января ноября 2024 года профицит счета текущих операций вырос до 57,4 млрд долларов США (49,5 млрд долларов США годом ранее). Ключевую роль сыграло увеличение положительного сальдо торгового баланса
- Профицит баланса внешней торговли товарами сократился до 6,3 млрд долларов США относительно уточненного показателя октября 2024 года за счет более существенного снижения экспорта товаров по сравнению с уменьшением импорта
- ▶ Дефицит баланса услуг стал меньше на 0,7 млрд долларов США до 2,1 млрд долларов США вследствие уменьшения расходов россиян в ходе зарубежных поездок
- Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов сократился на 0,5 млрд долларов до 1,1 млрд долларов США, что было обусловлено уменьшением сумм начисленных в пользу нерезидентов инвестиционных доходов

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 22 из 136 Financial

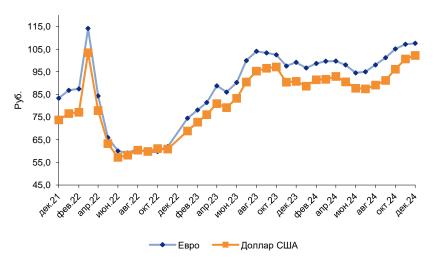
Обзор макроэкономической ситуации в России (3/3)

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



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

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2023 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- На рынке труда в ноябре уровень безработицы продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы
- Темпы роста заработной платы в октябре (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составили +16,4% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении - +7,2% г/г после +8,4% г/г, а её размер составил 86 582 руб.
- ▶ По итогам 10 месяцев 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +17,9% г/г, реальной заработной платы – +8,9% г/г, а её размер 84 017 руб.

Валютный курс

 Российский бюджет на 2025 г. составлен на основе подготовленного Минэкономразвития прогноза социально-экономического развития страны. Прогноз курса валют на 2025 год – 102,0 рублей за долл. США, на 2026 год – 104,0 руб. за долл. США, на 2027 год – 106,6 руб. за долл. CIIIA

По итогам января-ноября 2024 г. экономика России выросла в годовом выражении на 4,1%. Такой результат оказался выше даже традиционно оптимистичного целевого прогноза Минэкономики на 2024 г. в 3,9% и сильно выше его потенциальных устойчивых долгосрочных темпов в 1,5-2%. Хотя эффект базы продолжает играть не в пользу повышения годовых темпов роста экономики во втором полугодии, пока сезонно сглаженный рост ВВП квартал к кварталу остается стабильно высоким (0,45-0,46% с исключением сезонности во второмтретьем кварталах 2024 года. Кредитный стимул для экономики к концу года, по оценке Банка России, заметно ослаб, впрочем специалисты утверждают, что ставка – не главная преграда для инвестиций и роста компаний, заметно более значимы: отсутствие доступа к западному оборудованию или сверхвысокие цены на него, неопределенность экономической ситуации и дефицит кадров Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00

4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Страница 23 из 136 Financial

Анализ рынка Объекта оценки (1/10)



Источник: Открытые источники



Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

- ▶ Московская область субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- Площадь: 44 329 кв. км; население: 8 651 260 чел. на 2024 г.
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой
- Климат: умеренно континентальный

Экономика

- Экономика Московской области третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 2011 г. составил почти 17 881,5 млрд руб.
- Важной особенностью экономико-географического положения области является её близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- ▶ По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах
 - Московская область обладает развитым научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки; всего действует десять государственных научных центров
- В Московской области хорошо развита торговля. Функционирует ряд ряд крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами. В 2018 г. в субъекте действовало 5 кредитных организаций и 83 филиала
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья
- В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы
- ▶ Область хорошо обеспечена банковскими услупафиданчерахДеадоблада,2025 пр.анзамптной:опурт индустрией

іс<u>ти</u>ческой

Открытые источники

Анализ рынка Объекта оценки (2/10)

- Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов
- В Московской области хорошо развита торговля. В течение 2000-х годов шел процесс активного развертывания землеемких форм крупного торгового бизнеса на прилегающих к МКАД территориях Московской области
- На территории Московской области ведется сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40% территории Московской области; наименее освоены сельским хозяйством восточные западные районы. Большинство северные, окраинные сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30 - 100 км от Москвы

Транспорт

- Московская область имеет обширную транспортную сеть. Но несмотря на свои масштабы, она развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти – не соответствует нормативным требованиям
- В Московской области находятся три крупных пассажирских аэропорта, имеющих статус международных – Шереметьево, Домодедово и Жуковский
- Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озерам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединенных кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги

Краткая характеристика г. Рузы

Основная информация

- г. Руза город в Московской области России. Административный центр Рузского городского округа
- Площадь города 17,38 кв. км
- Численность населения Рузского городского округа составляет 79 874 чел. (2024 г.)
- Город расположен на реке Рузе, в 80 км к западу от МКАД, в 60 км к юго-западу от Зеленоградского АО и в 40 км северо-западнее Троицкого АО города Москвы

Экономика

Развита пищевая промышленность (хлебозавод, молокозавод, ликеро-водочный завод, кофейный завод). Швейная и мебельная фабрики. Работает типография. С 2018 ведется активная застройка отдаленных от центра города территорий. открылась большая сеть досуговых центров

Транспорт

- В 40 км севернее Рузы проходит трасса М9 «Балтия» (Новорижское шоссе), в 25 км южнее — М1 «Беларусь» (Минское шоссе), город пересекает Московское Большое Кольцо
- В городе расположена автостанция. Имеется автобусное сообщение с Москвой (маршруты № 450 и № 455), Можайском (маршрут № 41), Румянцево (маршрут № 50), Тучково (маршрут № 21), Дорохово (маршрут № 22) и другими населенными пунктами городского округа
- В 22 км к юго-востоку расположена железнодорожная станция Тучково



Анализ рынка Объекта оценки (3/10)

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
- Объектом оценки являются Объекты недвижимости в составе:
 - Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874 +/- 19 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная
- Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

- Согласно п. 12 Федерального стандарта оценки «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
- При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования

- В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений:
- 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

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 26 из 136 Financial

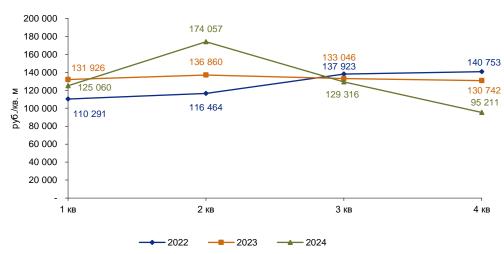
Анализ рынка Объекта оценки (4/10)

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- Для нежилых зданий свободного назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - местоположение
 - линия застройки
 - площадь объекта
 - этаж расположения
 - наличие витринных окон (рекламного потенциала)
 - наличие парковки
 - тип объекта
 - уровень отделки
 - инженерно-техническое состояние
 - площадь земельного участка
 - имущественные права на земельный участок
- Для земельных участков, основными ценообразующими критериями являются:
 - удаленность от МКАД
 - площадь земельного участка
 - назначение земель, разрешенное использование
 - расположение относительно автомагистралей
 - наличие коммуникаций
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

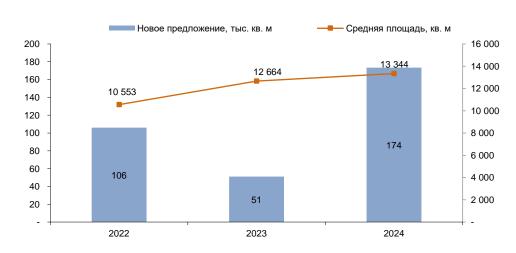
Анализ рынка Объекта оценки (5/10)

Цена продажи прочей коммерческой недвижимости в Подмосковье, фев. 2022 - дек. 2024 гг.



Источник: данные mirkvartir, анализ Исполнителя

Динамика ввода торговых помещений в Московском регионе, 2022-2024 гг.



Источник: данные Nikoliers, анализ Исполнителя

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

▶ По данным mirkvartir, по итогам 2024 г. в Московской области объем открытий торговых центров будет равен 55,3 тыс. кв. м

Цены

▶ По данным mirkvartir, по итогу 2024 г. средняя стоимость продажи коммерческой недвижимости торгового назначения составила 131 443 руб./кв. м, за 2023 г. – 133 254 руб./кв. м и за 2022 г. – 127 818 руб./кв. м

Индикаторы рынка

- ▶ По данным компании Nikoliers, по итогам 2024 г. общий объем предложения торговых площадей составил 9
- По итогам 2024 г. в Московском регионе открыто 13 новых ТЦ
- Обеспеченность площадями в Москве составила 482 кв. м. на 1 000 чел. по итогам 2024 г.

Предложение

- ▶ По данным компании Nikoliers, по итогам 2024 г. объем нового строительства в Московском регионе составил 173,5 тыс. кв. м, или 13 объектов. Новое предложение было представлено только малоформатными торговыми центрами. В 2025 г. ожидается появление объектов «регионального» формата, например ТЦ в составе ТПУ «Селигерская» (GLA 58 тыс. кв. м)
- ▶ По заявлениям девелоперов, в 2025 г. объем нового предложение может достигнуть отметки в 620 тыс. кв. м. Однако, по оценкам специалистов компании Nikoliers, ввод не превысит 361 тыс. кв. м арендопригодной площади и в основном будет состоять из объектов, которые несколько раз переносили сроки открытия с более ранних периодов. Средняя площадь вводимых объектов в следующем году может вырасти на 13%, до отметки в 15 031 кв. м. Только треть нового предложения будет относиться к классическим торговым центрам (например, ТЦ «Среда Царицыно»), 24% новых торговых площадей откроются в составе МФК (например, МФК в составе ЖК «Остафьево» в Новой Москве), 31% в ТПУ (например, ТЦ Portal в составе ТПУ «Нижегородская») и 11% в стилобате ЖК (например, ТЦ «Мегалит» в стилобате ЖК «Олимп» в г. Королев)

Посещаемость

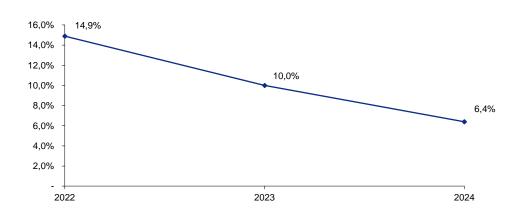
▶ По данным компании Nikoliers, на 1,8% выросла посещаемость торговых центров Москвы, если сравнивать 11 мес. 2024 г. и 11 мес. 2023 г. Показатель посещаемости ТЦ за январь – ноябрь 2024 г. превысил результат аналогичного периода 2022 г. на 0,7%. Тем не менее индикатор все еще отстает от значения 2021 г. на 5,9%. Прогнозируется, что в 2025 г. посещаемость московских ТЦ будет соответствовать уровню 2024 г.

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

-8f47-390e2a0795b8 Страница 28 из 136 Financial Consulting Group

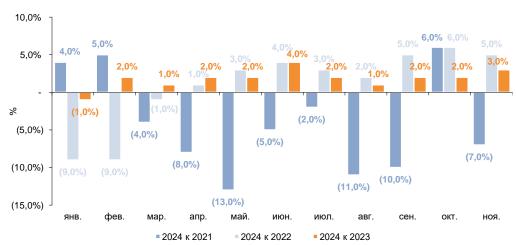
Анализ рынка Объекта оценки (6/10)

Динамика уровня вакантности торговых площадей в торговых центрах Москвы, 2022-2024 гг.



Источник: данные Nikoliers, анализ Исполнителя

Динамика индекса посещаемости торговых центров Москвы Mall Index (1–48 неделя)



Вакантность

▶ По итогам 2024 г. уровень вакантности снизился на 0,5 п.п. относительно 3 кв. 2024 г. и на 3,6 п.п. относительно результата 2023 г. Наибольшую вакантность демонстрируют торговые центры районного формата – 15,5%; в столичных торговых центрах окружного формата отмечается вакантность на уровне 8,3%, в региональных – 4%, в суперрегиональных – 3,8%. По оценкам компании Nikoliers, в ближайшие три года средний уровень вакантности зафиксируется на уровне 6-7%, что будет связано с вводом новых малоформатных объектов и замедлением темпов развития российских и иностранных ритейлеров, что в целом сохранит баланс на рынке

Тенденции и прогнозы

- Снижение девелоперской активности и преобладание малоформатных объектов в объеме нового строительства привели к тому, что вакантность в торговых центрах достигла рекордно низкого значения за последние 10 лет
- ▶ По прогнозам компании Nikiliers, в ближайшие три года этот показатель останется стабильно низким, демонстрируя лишь незначительные колебания в пределах 0,5 п.п. Эти изменения будут связаны с выходом на рынок отдельных торговых центров регионального и суперрегионального форматов, с экспансией российских и иностранных брендов, а также с оптимизацией их уже открытых площадей
- Современные торговые центры трансформируются в lifestyle-хабы, предлагая посетителям не только шопинг, но и разнообразные возможности. Такие пространства становятся местом, где гармонично сочетаются развлечения, культура и комфортный досуг
- ► Например, в «Охта Молл» (г. Санкт-Петербург) посетители теперь могут приходить с питомцами благодаря политике pet-friendly, а в «МОБЕЛЬБУРГ» открыты коворкинг и лекторий для представителей творческих профессий. Эти инициативы делают торговые центры ближе к потребностям аудитории, предлагая уникальные впечатления и расширяя границы их использования
- Торговые центры стремятся создавать уникальные впечатления, которые невозможно повторить в онлайн-пространстве. Например, в ТРЦ «Гринвич» прошла выставка «Вселенная Гарри Поттера», погружающая гостей в магический мир через интерактивные комнаты и мастер-классы, а в ТРЦ VEER Mall установили стеклянный корт для чемпионата России по сквошу, что позволило зрителям стать частью спортивного события. Такой подход включает не только культурные и спортивные мероприятия, но и нестандартные акции, например организация открытой тренировки футбольного клуба «Ахмат» в ТРЦ «Грозный Молл». Такие инициативы помогают ТЦ выделяться на фоне конкурентов и увеличивать трафик

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Анализ рынка Объекта оценки (7/10)

		Торгов	ого назн	ачения	ПСН				
Экономическая зона	Направления	Мин.	Макс.	Среднее	Мин.	Макс.	Среднее		
	Север	55 600	333 300	166 100	45 000	115 400	72 300		
	Северо-восток	35 700	365 200	147 400	25 000	136 100	70 400		
	Восток	34 700	367 600	158 500	27 300	140 000	65 000		
10 MICA II	Юго-восток	36 500	400 500	220 100	25 000	112 700	53 70		
до =10 км от МКАД	Юг	44 400	348 700	193 000	25 000	130 000	65 700		
	Юго-запад	54 500	411 000	256 600	30 000	132 300	81 400		
	Запад	53 900	390 400	204 000	41 000	102 000	77 60		
	Северо-запад	88 300	427 100	189 100	51 700	118 200	72 200		
	Север	57 400	225 600	105 300	24 700	130 000	48 300		
	Северо-восток	28 500	298 400	119 500	17 700	114 000	46 90		
	Восток	24 400	205 500	80 600	8 300	95 400	40 50		
от =10 км от МКАД до	Юго-восток	32 000	222 800	111 400	10 600	80 000	46 20		
MMK (A-107)	Юг	43 600	252 100	139 900	21 300	108 000	57 40		
	Юго-запад	34 400	317 600	168 600	21 400	101 400	64 30		
	Запад	37 800	259 000	121 700	28 000	98 000	47 40		
	Северо-запад	39 200	281 700	134 000	19 100	72 000	53 40		
	Север	19 000	149 200	84 500	12 400	53 600	27 30		
	Северо-восток	22 900	140 000	69 100	8 000	59 500	31 30		
	Восток	15 100	135 100	69 600	8 800	41 200	21 30		
от ММК (А-107) до МБК	Юго-восток	19 000	140 400	73 700	5 500	43 800	17 60		
(A-108)	Юг	17 600	182 600	81 700	9 000	45 700	25 00		
	Юго-запад	28 100	184 900	85 900	10 000	99 400	34 70		
	Запад	21 700	134 100	93 100	15 000	41 300	25 10		
	Северо-запад	18 000	154 600	81 300	5 000	70 000	29 60		
	Север	19 500	165 400	75 100	5 100	50 000	19 70		
	Северо-восток	х	х	х	х	х			
	Восток	11 500	108 800	53 000	4 200	36 300	15 90		
MEK (A. 100)	Юго-восток	15 900	124 400	70 200	1 500	53 800	16 60		
за пределами МБК (А-108)	Юг	17 700	146 400	69 200	2 300	65 000	16 80		
	Юго-запад	15 000	113 700	65 300	4 600	37 000	19 00		
	Запад	15 500	135 000	50 700	1 600	45 000	16 70		
	Северо-запад	х	х	Х	х	х			

Сводные данные ры	нка аренды по	о итогам	2 пол. 2	2024 г., руб	б./кв. м/г	од с НД	С	
		Торгово	Торгового назначения			ПСН		
Экономическая зона	Направления	Мин.	Макс.	Среднее	Мин.	Макс.	Среднее	
до =10 км от МКАД	Север	6 900	78 000	24 000	9 000	42 000	22 200	
	Северо-восток	7 200	84 400	23 200	4 600	40 000	20 700	
	Восток	5 400	84 000	23 900	5 400	42 000	19 100	
	Юго-восток	7 700	60 000	25 200	5 700	48 000	22 600	
	Юг	6 000	72 000	29 300	4 500	38 200	22 700	
	Юго-запад	7 700	68 100	28 800	9 400	49 500	26 600	
	Запад	4 000	72 500	28 900	7 800	50 200	23 500	
	Северо-запад	6 300	60 000	25 300	7 200	38 000	21 100	
	Север	4 000	39 600	14 500	4 000	22 800	12 700	
	Северо-восток	4 800	50 000	17 500	4 800	36 000	15 200	
	Восток	3 500	38 300	15 300	3 000	27 400	13 200	
от =10 км от МКАД до	Юго-восток	3 600	38 700	15 300	3 000	24 000	12 600	
MMK (A-107)	Юг	4 300	42 000	18 700	4 700	30 300	16 400	
	Юго-запад	6 000	38 500	20 700	6 000	30 200	17 100	
	Запад	4 800	42 000	18 400	4 800	21 800	13 600	
	Северо-запад	5 400	58 400	17 600	5 400	28 300	14 600	
	Север	4 000	40 000	14 400	3 600	27 600	11 300	
	Северо-восток	3 700	46 000	12 400	3 300	24 800	10 500	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Восток	3 500	15 000	11 000	3 600	14 400	9 600	
	Юго-восток	3 900	24 000	11 400	3 900	15 000	10 500	
	Юг	3 600	31 600	13 700	6 400	18 000	11 800	
	Юго-запад	3 000	32 000	13 500	3 800	20 000	11 900	
	Запад	3 800	36 000	17 600	4 800	19 700	13 900	
	Северо-запад	4 000	42 000	13 500	4 700	20 000	12 300	
за пределами МБК (А-108)	Север	4 500	24 000	10 600	4 200	13 200	8 700	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	3 000	20 200	10 000	6 000	15 000	9 100	
	Юго-восток	4 500	25 200	13 300	5 700	15 000	10 700	
	Юг	4 000	30 000	11 900	4 800	15 200	11 400	
	Юго-запад	3 600	23 100	10 600	4 900	18 000	8 900	
	Запад	3 800	28 000	12 000	3 600	18 000	9 400	
	Северо-запад	Передан	через Диа	адок 14.02.2025	17:11 GMT+	03:00	<u> </u>	

Источник: ООО «ПФК»

4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 30 из 136 Financial Consulting

Анализ Исполнителя

Анализ рынка Объекта оценки (8/10)

Предложения по продаже торговых площадей в Рузском и близлежащих районах Московской области							
Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб. L	Дена, руб./кв. м	Источник			
Одинцовский городской округ, Голицыно, Можайское шоссе, 158	878	111 250 000	126 694	https://www.cian.ru/sale/commercial/310725794			
Наро-Фоминский городской округ, Калининец рп, Промышленная тер., 22к2	2 000	170 000 000	85 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/308752451			
Истра муниципальный округ, с. Дарна	674	66 000 000	97 923	https://www.cian.ru/sale/commercial/307665278			
Истринский район, Истра, улица Ленина, 3	509	45 950 000	90 346	https://www.cian.ru/sale/commercial/309939027			
Наро-Фоминский городской округ, Наро-Фоминск, переулок Зеленый, 7	940	60 000 000	63 830	https://www.cian.ru/sale/commercial/308872286			
Рузский муниципальный округ, д. Нестерово, улица Совхозная, 6	750	60 000 000	80 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/312579728			
Одинцовский городской округ, пос. Старый Городок, Заводская улица, 27	617	65 000 000	105 314	https://www.cian.ru/sale/commercial/310087075			
Рузский район, Руза, Красная улица, 69А	800	72 000 000	90 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/309329035			
Можайский район, Можайск, Коммунистическая улица, 2В	1 356	93 750 000	69 137	https://www.cian.ru/sale/commercial/292900196			
Наро-Фоминский городской округ, Наро-Фоминск, улица Чехова, 22	606	76 000 000	125 413	https://www.cian.ru/sale/commercial/306931028			
Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, улица Апрелевская, 80	578	80 000 000	138 408	https://www.cian.ru/sale/commercial/292243370			
Рузский муниципальный округ, Тучково рп, улица 2-я Москворецкая, 16А	752	80 000 000	106 383	https://www.cian.ru/sale/commercial/312606701			
Истра муниципальный округ, д. Новодарьино, 50	850	83 000 000	97 647	https://www.cian.ru/sale/commercial/300651116			
Наро-Фоминский городской округ, Калининец рп, улица Новая, 1А	913	90 000 000	98 576	https://www.cian.ru/sale/commercial/312933024			
Одинцовский городской округ, Звенигород, Ракитня мкр, 12	606	91 000 000	150 165	https://www.cian.ru/sale/commercial/305569621			
Истра муниципальный округ, д. Высоково, улица Центральная, 68	820	120 000 000	146 341	https://www.cian.ru/sale/commercial/302036703			
Истринский район, Истра, улица Урицкого, 81	766	120 000 000	156 658	https://www.cian.ru/sale/commercial/312383747			
Истра муниципальный округ, Сокол-ВМФ СНТ, 10	698	130 000 000	186 166	https://www.cian.ru/sale/commercial/308804369			
Истра муниципальный округ, с. Дарна, 45/1	1 497	130 000 000	86 823	https://www.cian.ru/sale/commercial/311729178			
Одинцовский городской округ, пос. Горки-10, 31	800	150 000 000	187 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/303478540			
Одинцовский городской округ, пос. НИИ Радио, 23Ж	1 493	170 000 000	113 865	https://www.cian.ru/sale/commercial/301904006			
Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, улица Дубки, 1	1 540	200 000 000	129 870	https://www.cian.ru/sale/commercial/312777204			
Наро-Фоминский городской округ, Калининец рп, 1Е	2 067	330 000 000	159 644	https://www.cian.ru/sale/commercial/300601007			
Наро-Фоминский городской округ, Калининец рп, 255А	2 067	330 000 000	159 652	https://www.cian.ru/sale/commercial/303632056			
Рузский муниципальный округ, пос. Дорохово, улица 1-я Советская, 2А	500	85 000 000	170 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/295934087			
Одинцовский городской округ, Голицыно, Можайское шоссе, 158	878	89 000 000	101 367	https://www.cian.ru/sale/commercial/313475633			
Одинцовский городской округ, Звенигород, Московская улица, 39	1 186	145 000 000	122 260	https://www.cian.ru/sale/commercial/296389342			
Краснознаменск городской округ, Краснознаменск, улица Генерала Шлыкова, 1	2 218	250 000 000	112 714	https://www.cian.ru/sale/commercial/312847990			
Наро-Фоминский городской округ, Наро-Фоминск, проезд Туннельный, 9А	841	75 000 000	89 180	https://www.cian.ru/sale/commercial/312748927			
Наро-Фоминский городской округ, Селятино рп, улица Промышленная, 116А	1 155	140 000 000	121 212	https://www.cian.ru/sale/commercial/312575241			
Минимальное значение			63 830				
Максимальное значение			187 500				
Среднее значение			118 ере дан ч	через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00			

© 2025 ООО «Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Анализ рынка Объекта оценки (9/10)

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб./мес.	Цена, руб./кв. м/год	Источни
Одинцовский го, Кубинка	500	550 000	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/312747788
Рузский мо, Тучково рп, улица Восточная, 25	500	600 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/312680159
Наро-Фоминский го, Наро-Фоминск, шоссе Кубинское, 7А	612	765 000	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/303639043
Одинцовский го, Звенигород, Нахабинское шоссе, 1к3	516	700 000	16 279	https://www.cian.ru/rent/commercial/313176828
Одинцовский го, Кубинка, Кубинка-8 городок, 26	642	706 200	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/310763551
Одинцовский го, Звенигород, Южный мкр, улица Радужная, 24	615	922 500	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310576715
Одинцовский го, пос. Горки-10, 31	780	1 250 000	19 231	https://www.cian.ru/rent/commercial/310772406
Одинцовский го, пос. Дома отдыха Успенское, шоссе 1-е Успенское, вл2	650	1 625 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/297757572
Одинцовский го, д. Новодарьино, 2	650	2 100 000	38 769	https://www.cian.ru/rent/commercial/31151970
Одинцовский го, д. Новодарьино, 2	1 142	3 000 000	31 524	https://www.cian.ru/rent/commercial/312864038
Одинцовский го, Голицыно, 45-й километр Минского шоссе тер., 13	4 000	9 600 000	28 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/304628756
Наро-Фоминский го, Наро-Фоминск, улица Чехова, 22	606	606 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/29947464
Можайский район, Можайск, Вокзальная улица, 2	650	650 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/31334631
Рузский мо, пос. Дорохово, улица Некрасова, 8	502	702 800	16 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/31069424
Одинцовский го, Голицыно, Советская улица, 1Б	600	720 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/31240426
Наро-Фоминский го, Апрелевка, улица Горького, 17	567	1 100 000	23 280	https://www.cian.ru/rent/commercial/30643437
Одинцовский го, д. Глазынино	3 000	6 000 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/31256537
Одинцовский го, Одинцово, Союзная улица, 1Д	660	1 320 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/31353630
Одинцовский го, Одинцово, улица Маковского, 2А	584	876 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/29949707
Москва, Зеленоград, к1104	1 458	3 645 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/30753650
Химки го, Химки, Сходня мкр, Юбилейный проезд, 8	640	1 280 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/31322571
Москва, Зеленоград, к1627	1 500	2 400 000	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/30474104
Химки го, Химки, Сходня мкр, Овражная улица, вл22	537	805 500	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/30406355
Химки го, Химки, Сходня мкр, улица Некрасова, 73	810	1 120 000	16 593	https://www.cian.ru/rent/commercial/30772116
Химки го, Химки, Сходня мкр, улица Некрасова, 70	800	1 120 000	16 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/30780141
Химки го, Химки, Подрезково мкр, Кирилловка кв-л, 21	500	550 000	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/31112438
Химки го, Химки, Сходня мкр, улица Некрасова, 73А	650	800 000	14 769	https://www.cian.ru/rent/commercial/31112490
Минимальное значение			12 000	
Максимальное значение			38 769	
Среднее значение			19 831	

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 32 из 136 Financial Consulting

Анализ рынка Объекта оценки (10/10)

Предложения по продаже земельных участков коммерческого назанчения в Рузском и близлежащих районах Московской обл.						
Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник			
60 000	350 000 000	5 833	https://www.cian.ru/sale/commercial/303870384			
110 000	36 000 000	327	https://www.cian.ru/sale/commercial/299819022			
50 000	42 000 000	840	https://www.cian.ru/sale/commercial/282246742			
105 100	49 000 000	466	https://www.cian.ru/sale/commercial/303212603			
60 000	50 000 000	833	https://www.cian.ru/sale/commercial/282246587			
160 000	55 000 000	344	https://www.cian.ru/sale/commercial/311676686			
71 500	63 450 000	887	https://www.cian.ru/sale/commercial/306949722			
200 000	85 000 000	425	https://www.cian.ru/sale/commercial/273136655			
123 000	123 000 000	1 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/300318533			
80 700	180 000 000	2 230	https://www.cian.ru/sale/commercial/300447913			
166 000	207 000 000	1 247	https://www.cian.ru/sale/commercial/306696601			
500 000	340 000 000	680	https://www.cian.ru/sale/commercial/312940056			
64 400	340 000 000	5 280	https://www.cian.ru/sale/commercial/309743419			
114 000	390 000 000	3 421	https://www.cian.ru/sale/commercial/313191129			
710 000	497 000 000	700	https://www.cian.ru/sale/commercial/302628043			
60 000	25 000 000	417	https://www.cian.ru/sale/commercial/313308307			
60 000	45 000 000	750	https://www.cian.ru/sale/commercial/290572684			
117 000	60 000 000	513	https://www.cian.ru/sale/commercial/313284030			
56 700	85 000 000	1 499	https://www.cian.ru/sale/commercial/312612666			
99 000	108 000 000	1 091	https://www.cian.ru/sale/commercial/310722970			
71 000	150 000 000	2 113	https://www.cian.ru/sale/commercial/209224352			
114 000	171 000 000	1 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/312612697			
58 400	295 000 000	5 051	https://www.cian.ru/sale/commercial/270881084			
58 000	295 000 000	5 086	https://www.cian.ru/sale/commercial/280993063			
81 200	360 000 000	4 433	https://www.cian.ru/sale/commercial/312319248			
111 800	400 000 000	3 578	https://www.cian.ru/sale/commercial/304148799			
292 000	438 000 000	1 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/312612528			
956 200	1 678 772 000	1 756	https://www.cian.ru/sale/commercial/312612453			
57 000	220 000 000	3 860	https://www.cian.ru/sale/commercial/313045199			
		327				
		5 833	pather little			
	Площадь, кв. м 60 000 110 000 50 000 105 100 60 000 160 000 71 500 200 000 123 000 80 700 166 000 500 000 64 400 114 000 710 000 60 000 117 000 56 700 99 000 71 000 114 000 58 400 58 000 81 200 111 800 292 000 956 200	Площадь, кв. м 60 000 350 000 000 110 000 36 000 000 50 000 42 000 000 60 000 50 000 000 160 000 55 000 000 71 500 63 450 000 200 000 85 000 000 123 000 123 000 000 80 700 180 000 000 166 000 207 000 000 500 000 340 000 000 500 000 340 000 000 114 000 390 000 000 114 000 497 000 000 60 000 45 000 000 117 000 497 000 000 60 000 45 000 000 117 000 60 000 000 117 000 60 000 000 56 700 85 000 000 71 000 150 000 000 71 000 150 000 000 114 000 171 000 000 58 400 295 000 000 81 200 360 000 000 111 800 400 000 111 800 400 000 000 292 000 438 000 000 295 000 000 292 000 438 000 000	Площадь, кв. м 60 000 350 000 000 5 833 110 000 42 000 000 840 105 100 49 000 000 466 60 000 50 000 000 333 160 000 55 000 000 344 71 500 63 450 000 425 123 000 123 000 000 1 247 50 000 340 000 000 2 230 166 000 207 000 000 1 247 500 000 340 000 000 5 280 114 000 390 000 000 3 421 71 500 63 450 000 5 280 114 000 390 000 000 1 247 500 000 340 000 000 5 280 114 000 390 000 000 3 421 710 000 497 000 000 700 60 000 25 000 000 417 60 000 45 000 000 750 117 000 60 000 000 1 499 99 000 108 000 000 1 499 99 000 108 000 000 1 1901 71 000 150 000 000 1 1901 71 000 150 000 000 5 051 58 000 295 000 000 1 500 58 400 295 000 000 5 051 58 000 295 000 000 5 086 81 200 360 000 000 1 500 956 200 1 678 772 000 1 756 57 000 220 000 000 3 860			

1 988

Источник: Анализ Исполнителя

Среднее значение

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

9e-8147-390e2a0795b8 Страница 33 из 136 Financial Consulting Group

Содержание

	стр.
Общая информация	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные карактеристики объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
Общий подход к оценке	35
 Общая методология определения справедливой стоимости 	37
Обоснование применимости подходов к оценке	43
 Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки 	44
 Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом 	48
 Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом 	54
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
	l let

Приложения

Общий подход к оценке (1/2)

Общий подход к оценке

- В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
 №135-ФЗ от 29 июля 1998 года 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 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 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
- Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
- Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:
 - 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. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее Федеральный закон)

- 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 (далее отчет об оценке)
- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита
- ▶ В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
- ▶ В зависимости от целей оценки, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы
- В целях проведения оценки в рамках различных подходов к оценке и конкретных методов, Исполнитель использует определенную методологию расчетов, приведенную далее в настоящем разделе Отчета.
- Используемая методология была сформулирована Исполнителем на основе источников информации

Вид определяемой стоимости

▶ 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

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 35 из 136 Financial Consulting

Общий подход к оценке (2/2)

Подходы к оценке

- ▶ При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки
- В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки
- Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки
- При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов
- ▶ Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки

Общая методология определения справедливой стоимости (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 собойередан инфердилана и реготоры кт 🗐 й-либо

Страница 37 из 136

Общая методология определения справедливой стоимости (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, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)
 - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
 - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
 - составление отчета об оценке объекта оценки

Теория оценки

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

Затратный подход

- Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
- Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта, аналогичного оцениваемому объекту по своей полезности
- Условия применения затратного подхода
 - При наличии достоверной информации, позволяющей определить затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки
 - При низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке
 - Объект оценки является объектом специального назначения и использования
 - Оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
 - Возможность определения корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
- Методология затратного подхода
 - Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
 - ▶ определение прибыли предпринина нерез Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8
 - определение износа и устареваний



Общая методология определения справедливой стоимости (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 +
$$3B_{\text{OKC}}/33_{\text{OKC}} * \Pi_{\text{JeB}} * (1-N_{\text{HaK}}),$$

 $N_{\text{HaY}} = 1 - (1 - N_{\text{thys}}) * (1 - Y_{\text{thys}}) * (1 - Y_{\text{20V}}),$

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 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 39 из 136 Financial Consulting

Общая методология определения справедливой стоимости (4/6)

- Функциональное устаревание (Уфун) 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 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 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 определения справедливой стоимости (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 рыночной 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 *<u>VЧастков</u>*
- 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. 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 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 рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный обоснованного обобщения участок, путем скорректированных цен аналогов
 - расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка
 - расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной 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 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 41 из 136

Общая методология определения справедливой стоимости (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 рыночной 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

Consulting

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

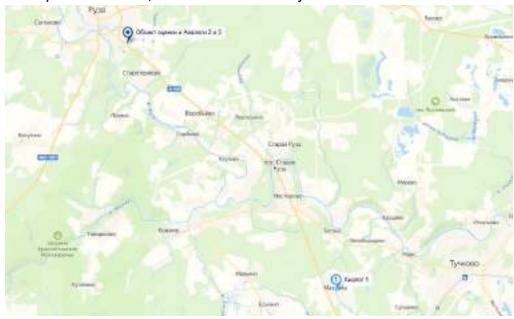
- Затратный подход
 - В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, 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 справедливой 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 коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка Объекта оценки»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода

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 коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка Объекта оценки»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов
- В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
 - Сравнительный подход метод корректировок (метод сравнения продаж)
 - Доходный подход метод прямой капитализации

Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки (1/4)

Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки (метка б/н): Московская область, Рузский район, г. Руза, ул. Красная

Объект-аналог №1: Московская обл., Рузский го, дер. Макеиха Объект-аналог №2: Московская обл., Рузский муниципальный р-н, г. пос. Руза, г.Руза

Объект-аналог №2: Московская обл., Рузский муниципальный р-н, г. пос. Руза, г. Руз Объект-аналог №3: Московская обл., Рузский го, г. Руза, ул. Красная, участок 66/1

Определение справедливой стоимости земельного участка

- ▶ В состав Объекта оценки входит земельный участок общей площадью 2 874 +/- 19 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, г. Руза, ул. Красная
- Для определения справедливой стоимости земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках которого применялся метод сравнения продаж
- Метод сравнения продаж проводился путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимые с анализируемым
- ▶ Параметры, которые имели существенное различие, и тем самым могли влиять на стоимость, были скорректированы
- Информация по объектам-аналогам была получена в ходе сбора данных из открытых источников, а также обсуждения предложений с продавцами. Данные по объектаманалогам приведены в таблице
- Обоснование введенных корректировок представлено далее
- Справедливая стоимость земельного участка была рассчитана далее на основе относительного показателя цены: рублей за квадратный метр
- Расчет справедливой стоимости земельного участка представлен далее
- В результате проведенных расчетов справедливая стоимость земельного участка, по состоянию на Дату оценки составляет:

6 032 000 рублей 00 копеек НДС не облагается

Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки (2/4)

Описание оцениваемого земельного участка и с	объектов-аналогов			
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская обл., Рузский район, г. Руза, ул. Красная	Московская обл., Рузский го, дер. Макеиха	Московская обл., Рузский муниципальный р-н, г. пос. Руза, г.Руза	Московская обл., Рузский го, г. Руза, ул. Красная, участок 66/1
Экномчиская зона	между ММК и МБК	между ММК и МБК	между ММК и МБК	между ММК и МБК
Расположение относительно красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на отдалении от красной линии
Площадь земельного участка, кв. м	2 874 +/- 19	5 040,0	12 200,0	5 000,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, торгово-складской комплекс	земли сельскохозяйственного назначения, дачное строительство, размещение магазинов сопутствующей торговли	земли населенных пунктов, под размещение объектов дорожного сервиса	земли населенных пунктов, под строительство производственной базы
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025
Цена, руб., НДС не облагается**		10 080 000	20 000 000	9 900 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		2 000	1 639	1 980
Контакты		+7 (915) 097-07-73	+7 (965) 128-03-84	+7 (906) 015-92-14
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/2 72934619/	https://www.avito.ru/ruza/zemelnye_u chastki/uchastok_122_ga_promnazn acheniya_2989205373	

Источники: Анализ Исполнителя

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

Расчет справедливой стоимости прав на земел	ьный участок			
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		2 000	1 639	1 980
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество передаваемых прав, %		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на особые условия, %		-	-	-
Дата предложения	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предлежения
Корректировка на тип цены, %		(5,0%)		14.02.2025 17:11 GMT+03:00 a-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Страница 45 из 136 Financial Consulting

Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки (3/4)

Расчет справедливой стоимости прав на земели	ьный участок (продолжение)			
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская обл., Рузский район, г. Руза, ул. Красная	Московская обл., Рузский го, дер. Макеиха	Московская обл., Рузский муниципальный р-н, г. пос. Руза, г.Руза	Московская обл., Рузский го, г. Руза, ул. Красная, участок 66/1
Экономическая зона	между ММК и МБК	между ММК и МБК	между ММК и МБК	между ММК и МБК
Корректировка на местоположение, %		-	-	- }
Расположение относительно красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на отдалении от красной линии
Корректировка на расположение относительно красной линии, %		-	-	13,0%
Площадь объекта, кв. м	2 874 +/- 19	5 040,0	12 200,0	5 000,0
Корректировка на площадь объекта, %		8,8%	24,2%	8,7%
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, торгово-складской комплекс	земли сельскохозяйственного назначения, дачное строительство, размещение магазинов сопутствующей торговли	земли населенных пунктов, под размещение объектов дорожного сервиса	земли населенных пунктов, под строительство производственной базы
Корректировка на категорию и назначение, %		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
Корректировка на наличие коммуникаций, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 067	1 935	2 310
Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %		14%	29%	27%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,503	0,237	0,260
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		2 099		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.,				

6 032 000

округленно, НДС не облагается Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки (4/4)

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- Корректировка на качество передаваемых прав: земельный участок в составе
 Объекта оценки и объекты-аналоги принадлежат на праве собственности, введение корректировки не требуется
- Корректировка на условия финансирования: данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектаманалогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ Корректировка на дату предложения: данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- Корректировка на тип цены: информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, сравнительного анализа Оценщик поэтому для проведения 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. Корректировка была основана данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovkistoimosti-zemelnykh-uchastkov/3694-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykhuchastkov-na-01-01-2025-goda). Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 5%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- Корректировка на местоположение: оцениваемый земельный участок расположен от ММК (A-107) до МБК (A-108), объекты-аналоги так же расположены в этой экономической зоне, поэтому корректировка не применялась
- Корректировка на линию застройки: оцениваемый земельный участок и объектыаналоги №1 и №2 расположены на красной линии, а объект-аналог №3 на отдалении от автодороги, требуется корректировка. Корректировка была основана на данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 19). Корректировка для объекта-аналога №3 составила плюс 13%, рассчитанная следующим образом: =(1,13/1-1)*100%

▶ Корректировка на площадь земельного участка: как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2025-goda). Расчет корректировки приведен в таблице:

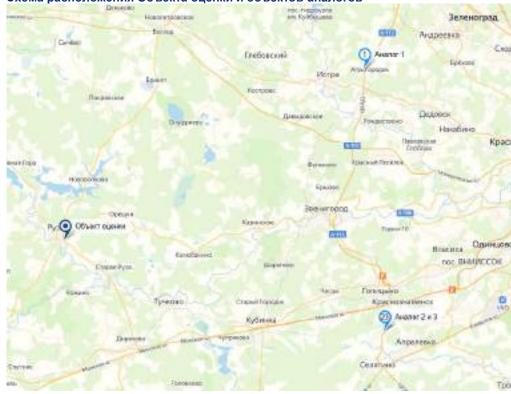
Корректировка на площадь для земельных участков					
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	
Площадь	2 874 +/- 19	5 040,0	12 200,0	5 000,0	
Корректировка		1,09	1,24	1,09	
Корректировка, %	ó	8,8%	24,2%	8,7%	

Источники: Анализ Исполнителя

- Корректировка вид разрешенного использования: оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования коммерческое, а также относятся к одной категории земель земли населенных пунктов, поэтому корректировка не применялась
- ▶ Корректировка на наличие коммуникаций: для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал условное наличие коммуникаций по границе. Центральные коммуникации у оцениваемого объекта проходят по границе как и у объектов-аналогов, корректировка не применялась

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (1/6)

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская обл., Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59 Объект-аналог №1: Московская обл., г.о. Истра, с. Дарна, д. 45/1

Объект-аналог №2: Одинцовский г.о., Одинцовский го, посёлок НИИ Радио, д. 23Ж

Объект-аналог №3: Московская обл., Наро-Фоминский го, Калининец раб. пос., д. 1Е

Определение справедливой стоимости Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости в составе:
 - Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874 +/- 19 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная
- Далее приведено описание расчета справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- В рамках сравнительного подхода справедливая стоимость Объекта оценки определялась методом корректировок (методом сравнения продаж), путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым объектом
- Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблице далее. Расположение Объекта оценки объекта и объектов аналогов представлено на схеме
- Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- Справедливая стоимость Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь Объекта оценки
- Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (2/6)

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов Параметр Объект оценки Объект-аналог №1 Объект-аналог №2 Объект-аналог №3 Фото Московская обл., Рузский р-н, г. Московская обл., Одинцовский го, Московская область, Наро-Местоположение Московская область, г.о. Истра, с. Руза, ул. Красная, д. 59 Дарна, д. 45/1 посёлок НИИ Радио, д. 23Ж Фоминский го, Калининец раб. пос. д. 1Е Расположение относительно красной линии 1-я линия магистральной улицы 1-я линия второстепенной улицы 1-я линия магистральной улицы внутриквартально Отдельный вход имеется имеется имеется имеется 1339.3 1 497.3 1 492.7 928.0 Общая площадь, кв. м Тип объекта отдельностоящее здание отдельностоящее здание отдельностоящее здание отдельностоящее здание Этаж расположения 1 этаж 1 этаж 1 этаж 1 этаж Наличие витринных окон (рекламного имеется имеется имеется имеется потенциала) Наличие парковки организованная организованная организованная организованная Уровень отделки отделка "стандарт" отделка "стандарт" отделка "стандарт" отделка "стандарт" Инженерно-техническое состояние здания хорошее современное хорошее современное хорошее современное хорошее современное востребованное рынком востребованное рынком востребованное рынком востребованное рынком собственность собственность собственность собственность Качество передаваемых прав собственность собственность собственность собственность Передаваемые права на земельный участок 2 874 +/- 19 3 000,0 4 000,0 1 700,0 Площадь земельного участка, кв. м Дата предложения 14.02.2025 14.02.2025 14.02.2025 14.02.2025 130 000 000 170 000 000 120 000 000 Цена за объект, руб. 86 823 113 888 129 310 Удельная цена, руб./кв. м Удельная цена, руб./кв. м, с НДС 104 188 136 665 129 310 +7 (916) 202-14-96 Контакты +7 (983) 664-51-01 +7 (916) 603-02-04 Источник* https://www.avito.ru/istra/kommerchesk https://odintsovo.cian.ru/sale/commerci https://www.cian.ru/sale/commercial/31

aya nedvizhimost/osz s arendatorami

_v_istre_4553743876

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

al/301904006/

4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 49 из 136 Financial Consulting

Group

2621522/

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (3/6)

Расчет стоимости Объекта оценки сравни	тельным подходом			
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		104 188	136 665	129 310
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество передаваемых прав, %		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
Особые условия	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на особые условия, %		-	-	-
Дата предложения	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(5,0%)	(5,0%)	(5,0%)
Местоположение	Московская обл., Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59	Московская область, г.о. Истра, с. Дарна, д. 45/1	Московская обл., Одинцовский го, посёлок НИИ Радио, д. 23Ж	Московская область, Наро- Фоминский го, Калининец раб. пос., д. 1Е
Экономическая зона	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	свыше 10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)
Корректировка на экономическую зону, %		-	(7,4%)	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	внутриквартально
Корректировка на расположение относительно красной линии, %		14,2%	-	21,0%
Площадь объекта, кв. м	1 339,3	1 497,3	1 492,7	928,0
Корректировка на площадь объекта, %		1,2%	1,2%	(4,0%)
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
Корректировка на тип объекта, %		-	-	-
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 339,3	1 497,3	1 492,7	928,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
Корректировка на этажность, %		-	-	-
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %		-	- Передан через Диадо	к 14.02.2025 17:11 GMT+03:00
Источники: Анализ Исполнителя			4839d47e-41	ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 (Страница 50 из 136)

© 2025 ООО «Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Страница 50 из 136 Financial Consulting Group

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (4/6)

Расчет стоимости Объекта оценки сравни	ительным подходом (продолжен	ие)		
Параметр	Объект оценки	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на тип парковки, %		<u>-</u>	-	- !
	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %		-	-	-
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		114 340	121 657	142 697
Площадь земельного участка, кв. м	2 874 +/- 19	3 000,0	4 000,0	1 700,0
Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м		299	(1 120)	659
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м		<u>-</u>	-	- !
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		114 639	120 537	143 356
Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %		20,6%	14,4%	30,5%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,322	0,460	0,218
Средневзвешенное значение, руб./кв. м с НДС		123 607		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		165 546 000		
Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается		6 032 000		
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС		159 514 000		
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС		132 928 000		
Справедливая стоимость Объекта оценки,		102 020 000	Передан через Диадок	14.02.2025 17:11 GMT+03:00

Источники: Анализ Исполнителя

руб. без НДС

Страница 51 из 136

4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

138 960 000

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (5/6)

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- Корректировка на качество передаваемых прав: данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- Корректировка на условия финансирования: данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектаманалогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- Корректировка на особые условия: объекты-аналоги представлены к продаже с сопоставимыми с объектом оценки условиями, корректировка на особые условия не требуется
- **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- Корректировка на тип цены: 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. Корректировка для всех объектов-аналогов определялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg- utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda) и составила минус 5,0%, значение для регионов группы Б

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- Корректировка на местоположение: Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 расположены от ММК (А-107) до МБК (А-108), а объект-аналог 2 расположены за пределами от МКАД до ММК (А-107), следовательно требуется применение корректировки. Корректировка основывалась на данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (АВN-Group от 01.01.2025 г., стр. 45). Корректировка на местоположение для объектаналога №2 составила минус 7,4%, рассчитанная следующим образом: (1/1,08-1)*100%
- ► **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположен на 1-й линии застройки, следовательно применение корректировки не требуется

Корректировка на площадь: как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Корректировка основывалась на данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 46). Зависимость удельной цены от площади земельного участка офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид: $v = 1.5594 * x^{-0.11}$

где: x – площадь объекта; y – удельная цена. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода					
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	
Площадь объекта, кв. м	1 339,3	1 497,3	1 492,7	928,0	
Удельная цена	0,71	0,70	0,70	0,74	
Корректировка, %		1,2%	1,2%	-4,0%	

Источники: Анализ Исполнителя

- Корректировка на тип объекта: все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой нежилые здания свободного назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- Корректировка на этаж расположения: Объект оценки представляет собой одноэтажное отдельностоящее здание, так же и объекты-аналоги поэтому корректировка не применялась
- Наличие витринных окон (рекламного потенциала): Объект оценки и все объектыаналоги обладают рекламным потенциалом, следовательно применение корректировки не требуется
- **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки обеспечен парковкой, также как и все объекты-аналоги, следовательно применение корректировки не требуется
- Корректировка на инженерно-техническое состояние объектов: Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем инженерно-техническом состоянии, следовательно применение корректировки не требуется
- Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса: Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка. Расчет и описание данной корректировки приведены далее

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 52 из 136

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (6/6)

- Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка
- Величина корректировки определялась в следующем порядке:
 - Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов—аналогов по формуле:

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

 Определяется отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом—аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где

S'o – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв. м/кв. м

S'ai – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-го аналога, кв. м/кв. м

Величина корректировки определялась по формуле:

где

Сзу - стоимость 1 кв. м земельного участка

- Расчет стоимости 1 кв. м земельного участка приведен далее
- Расчет корректировки на площадь земельного участка в составе комплекса приведен в таблице

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса						
Параметр	Объект оценки	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3		
Цена предложения, руб., с НДС		130 000 000	170 000 000	120 000 000		
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	1 339,3	1 497,3	1 492,7	928,0		
Площадь земельного участка, кв. м (Sзу)	2 874 +/- 19	3 000,0	4 000,0	1 700,0		
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	2,15	2,00	2,68	1,83		
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		0,14	-0,53	0,31		
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м, (Сзу)*	2 099					
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. (K = ΔS'i * Сзу)		299	-1 120	659		

Источники: Анализ Исполнителя

- Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:
 земельные участки Объекта оценки и объектов-аналогов принадлежат на праве собственности, применение корректировки не требуется
- Корректировка на состояние отделки: Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (стандартная отделка в рабочем состоянии), следовательно применение корректировки не требуется

Consulting

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации

Общие предположения по объекту

- Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектов 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 центра) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком
- Согласно ДА от 01.01.2016 г. и ДС №3 от 27.12.2019 г. с 01.01.2021 г. величина арендной платы индексируется на 4%. Арендная плата на Дату оценки (согласно уведомлению для ООО «ФРЕШ МАРКЕТ» от 18.12.2024 г.) составляет 3 219 263 руб./мес. с НДС (2 682 719 руб./мес. без НДС) или 24 037 руб./кв. м/год без НДС, что соответствует текущим рыночным реалиям (анализ приведен в разделе «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области» (стр. 31 Отчета об оценке) и включает в себя:
 - Плату за использование арендатором здания, в соответствии с разрешенным использованием
 - Плату арендодателю за размещение наружных вывесок, расположенных на здании
 - Плату за пользованием земельным участком, в части необходимой для использования здания, в соответствии с разрешенным использованием

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- Потенциальный валовой доход (ПВД) доход, который владелец недвижимости может получить от сдачи объекта в аренду. При расчете ПВД не учитываются потери и расходы, которые возможны в ходе эксплуатации объекта
- Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах и эксплуатационных расходах, генерируемых оцениваемым объектов недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный и действительный валовой доходы рассчитываются на основе фактических данных
- ▶ Таким образом, ПВД составляет 32 192 630 руб. без НДС (2 682 719 руб. * 12 мес.)

Прогноз уровня загрузки

В рамках настоящего Отчета величина уровня недозагрузки была основана по данным нескольких источников. К расчету было принято среднее значение двух источников и составило 12,93%

Расчет недозагрузки	
Параметр	Значение
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 48	17,85%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.01.2025 г.)	8,00%
Среднее, %	12,93%

Источники: Анализ Исполнителя

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
- ▶ Под прочими понимают доходы. не включаемые в арендную плату. от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- Исполнителю предоставлен актуальный на Дату оценки договор аренды недвижимого имущества
- Действительный валовый доход составил 28 031 733 руб. в год без НДС (32 192 630руб. * (1 – 12,93%)

Определение операционных расходов

В состав операционных расходов входят следующие статьи: эксплуатационные расходы, страховые платежи, налог на имущество, резерв на замещение, вознаграждение управляющей компании

Эксплуатационные расходы

- В состав эксплуатационных расходов входят следующие статьи: служба управления зданием, коммунальные платежи, вывоз мусора, охрана
- Эксплуатационные расходы, которые несет собственник здания, приняты на основании данных Заказчика (Справка о расходах от 12.02.2025 г.) и составили 892 129 руб. в год без НДС (74 344,06 руб. * 12)

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 54 из 136

Financial Consulting Group

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

 Согласно данным Заказчика коммунальные платежи оплачивает арендатор (Справка о расходах от 12.02.2025 г.)

Страховые платежи

Величина затрат на страхование согласно Договору страхования имущества №SYS2611108111 от 24 мая 2024 г. составила 194 535 руб./год

Налог на имущество

- Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно Закону Московской области от 21 ноября 2003 года N 150/2003-ОЗ «О налоге на имущество организаций в Московской области (с изменениями на 18 февраля 2022 года)» размер налоговой ставки составляет 2% в 2025 г. Согласно Распоряжению министерства имущественных отношений Московской области №15ВР-1632 от 27.11.2018 г. Объект оценки входит в перечень определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 настоящего Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем 2 пункта 10 статьи 378.2 настоящего Кодекса
- ▶ Налог на имущество (здание) составил 1 328 280 руб. в год (66 414 005,35 руб. * 2%)

Земельный налог

- ▶ Согласно решению Совета депутатов Рузского городского округа Московской области от 25.10.2017 г. N 143/13 налоговая ставка в отношении прочих земельных участков, используемых в предпринимательской деятельности предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 г. N 217-ФЗ составляет 1,5%
- ▶ Земельный налог составил 89 156 руб. в год (5 943 748,14 руб. * 1,5%)

Резерв на замещение

- К капитальным затратам для целей оценки стоимости недвижимости относят расходы на замещение элементов объекта недвижимости (замена, лифтов, элементов системы кондиционирования, ремонт крыши и др.)
- Подробный расчет годовой величины резерва на замещение приведен в таблице далее
- ▶ Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 487, табл. 437). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 8 600 руб./кв. м

Резерв на замещение	руб.	372 190	
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0323	
Ставка дисконтирования	%	21,33%	расчет приведен Приложении
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.i
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	8 600	Справочник оценщи недвижимости под ре Лейфера Л
Площадь здания	KB. M	1 339,3	0
Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информац

Источники: Анализ Исполнителя

Вознаграждение управляющей компании

▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2024», 2024 г., стр. 105, табл. 60) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (ДВД) (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких). В результате чего вознаграждение составило 280 317 руб. в год без НДС (1% * 28 031 733 руб.). Для расчета вознаграждение принято на уровне 1%, т.к. Объект оценки крупный торговый центр

Расчет операционных расходов	
	Годовое значение
Эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей)	892 129
Налог на имущество (здание)	1 328 280
Земельный налог	89 156
Резерв на замещение	372 190
Страхование	194 535
Вознаграждение управляющей компании	280 317
Итого, руб.	3 157 000

Расчет ставки капитализации

Источники: Анализ Исполнителя

Ставка капитализации рассчитана по данным аналитических источников и составляет 11,58%, расчет приведен далее в таблице:

> Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 55 из 136 Financial Consulting

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (3/3)

Расчет рыночной ставки капитализации	
Источник	Значение
Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 49	12,15%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные от 01.01.2025 г.)	11,00%
Итоговая ставка капитализации	11,58%

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

▶ Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом приведен в таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом				
Параметр	Значение			
пвд	32 192 630			
Недозагрузка, %	12,93%			
двд	28 031 733			
Операционные расходы	3 157 000			
чод	24 874 733			
Ставка капитализации, %	11,58%			
Справедливая стоимость, без НДС	214 900 000			

Источник: Анализ Исполнителя

Содержание

	стр.
Общая информация	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
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	
 Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам 	58
Приложения	59

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Согласование результа	тов		
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Bec	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	138 960 000	0,5	
Доходный	214 900 000	0,5	
Итоговая справедливая ст	оимость, руб., округленно без НДС		176 900 000
Источники: Анализ Исполнителя			

Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки

Наименование объекта	Значение, без НДС
Нежилое здание общей площадью 1 339,3 кв. м	170 868 000
Земельный участок общей площадью 2 874 +/- 19 кв. м	6 032 000
Итого, руб., без НДС	176 900 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- В ходе проведения данной оценки была определена рыночная стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов. Различие между подходами объясняется стагнацией на рынке купли-продажи (см. п. настоящего Отчета «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона»)
- ▶ Результат сравнительного подхода равный 123 607 руб./кв. м торговой недвижимости соответствует среднерыночной стоимости квадратного метра данного вида недвижимости Рузского городского округа и близлежащих районов, что подтверждает раздел «Анализ рынка Объекта оценки» стр. 30 настоящего отчета об оценке (среднее значение стоимости 118 936 руб./ кв. м). В свою очередь результат доходного подхода был получен на основании данных Заказчика (ставка аренды составляет 24 037 руб./кв. м/год), по которым ставка аренды незначительно но превышает среднерыночный диапазон (см. «Анализ рынка Объекта оценки» стр. 31. среднее значение ставки аренды 19 831 руб./кв. м/год), что приводит к существенному расхождению между результатами подходов, но обуславливается спецификой рынка сложившийся в регионе
- Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, по состоянию на 14 февраля 2025 г., составила:

176 900 000 (сто семьдесят шесть миллионов девятьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:

- Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59: 170 868 000 (сто семьдесят миллионов восемьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС
- Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874 +/- 19 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная: 6 032 000 (шесть миллионов тридцать две тысячи) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 58 из 136 Financial

Содержание

	стр.
Общая информация	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
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	57
Приложения	

Список используемой литературы

- Гражданский кодекс Российской Федерации
- Налоговый кодекс Российской Федерации
- > Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- Международные стандарты финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. 4-е изд. М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, http://www.economy.gov.ru, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость.
 Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»
 - «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость.
 Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода»
- Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича СРК 2024, 2024 г.
- Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и московская область), ABN-Group от 01.01.2025 г.
- Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (http://pkk5.rosreestr.ru)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (https://statrielt.ru)
 - http://www.rusbonds.ru
 - https://www.cian.ru
 - https://www.avito.ru

Полисы страхования ответственности

FIGURE No 0991R/776/51897124 **АЛЬФА** СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА СТРАХОВАНИЕ ПРИ ОСХІЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ г Мосяви Настолира. Полис выдагна подгавращение договны Потолова извисиения ТВ 7804 977/98 002/01, неполнативное частью поторога на павиличе и действует в пробективая в «Гранитали странования прафессиональной или ответствой основности одинциали, утвержденными Страновациялы \$2.14.20 ft is propule remotion and expressional various. Fluggest and recognitive Compositions and recognitive for property Parameters. Piglistado els, congramas o seras y attrapara ou minera. E copias, este caso neto es romas alé nomes, per por expens? Possental CTRANSBURK AND SAMPLE THE SAMPLE CONTRACTOR OF Process, 11 6360, in Microsop, du moi i semespercatura aut provi (grammoscure), iguar Descudes, il., 45, novecu, 279, 6644 7713080634, XTID 772605091 n/s 40191819801900990085 a AD «Anadra Bissen». Money wit 3010181000000000009988 CTPAXOBATE/S 360 "36 C# EMP 601800, r: Mocard, yrt. Flaspoteit, p. 1/13/6-ctp. 2-store 3 min. Acid-bases 1/15/ HHH 779 SYDAGE / KTYT 779 HE 1901 **IACTPARCEAUGA** Профессиональная дентильного согруднями Странтептель, направленняя на устромення в оперывны деятельность объектов изделя съмическі пит экой, продилясновногой фидарильными стандартами вызала, итментиту Острудичини Страноватоги признактог пулкциях - фермоме лица, прев повудствлений пулкциях держувания которых не повостанавлено, соответст вуньше гребоючили стать и 24. Ферерального закона от 20 ET 1908 i No CIS-40 i OB superveció portenu est é a Postodició Revissa per la visa en enva e дотогно нему), выполняющие работ в геродите об меня не профессиональный быр-очной домогачисти на оснавание трудовию договори, закличенного со Страновачения CHOIC BENCTERN Hackburge's Sproons serviciant is more to 00 teams III some I seems 3000 s. is participant to 21 toos 00 seems. gorbeiopy. 15 gentles 2016 F. eccountraist. PETPOAKTHEHIAN. Регрозитивный якрекс установлен понестоящеми Договоря в 1 живаря 2020 г. TICPPOR CTFAXOBAR CVMMA Страциали сумми достнялног: ЮТ 600 000 ЛО дуб. (Ста неигоначая дублей Микровек) измиты Ликат управтельносоги на одле оправовке случай на устанивани (уткуплирит) GREETCHERHOCTE. Ликих опентопенняють по отключитих судебных и ины рескубе Спресименти вс чтам (перволения crystana, accessionality as a mercenia grant followare reconsumer Districts, (consumer DN or prescripti) DEALERSA. GRINERT CTPANDRAIME Объекто приножени менять не проходенции меняцияльние парисом приножени недативный вичени Ответатите селина с Агрина настройна опротовления за пречиния ередь жицыственным кіліофіція бытороднойрегетелей я репусытьте нарушеми Ставаристенны дохосцени принутичей пурных при роучуюств нични Листранскан-кай динектан-соли. В граское наступление в палотаем-соли аз приничники преда меущиственным нитерорам бытароприобрагогиямий и рекультите нарушений гребоначий Supposed takes department chapters figure may electronic reprote and Post-Acid Ферехория и вбласон оценоний деположении ствердении и правил оценочной деятельности. О ракции комминения мурярнолина пурядних в ини риспра Подковичен, в связе с вивонными или CORONANTE I POSSE POR PROPERTA A DESMESSA PROPERTY OF STREET SAFETY AND CONTRACTOR OF PROPERTY AND PROPERTY OF THE PROPERTY OF почения тактричения во должофу стальникачия CTFAXOROW PICK CRANDOM DATES IN ACCORDANG DIFFERENT STREETS EDECEMBER COMMUNICATION SPECIALS (MAIL трабочных распияциями врада, причиненного претили риции (Висправыброг и игия) в рации таки папишния Сторионичен допров на пронадани одани гри органствовни Загтарований. деятильности. В причинням води виждетничным четерован бытериринформациям и различин осуществления бастроизвенняй деятельности, при полелии, что протанамі (нак. пробрамний) о вобывщиния надря пракняна Страноветелен добровитьно с правитрыпального сотывае Станорцияния возупивания олгу решение суда. дойствие / Воддойствия Опроизвологи Онобранизации индуд, получения при невыме водда, индусти могут и 1 aviagos 2025 r. no 31 gérafigis 2025 r. (1664 patris servinamentario); неветия напочна приной прином не отвортивнией таким межсу действини / Верхайствина Стразоватили при оздасточным Папуштований деятильноги, и додом, о асписциим иг посто подужения поити-пифебрации в осмещени вреда сили, претигант, поминенного длини событием, втолие закачени microscopie imposei Sumporparitemente Dissouranse e 1 mesta 2021 r. n. 11 pentios 2021 r. sole даты включегично илите не подраве 3 и Урог пого делу окончания несполцега Догажда. TERRITORIES Pocovinsen Papabilium C1FXX038AHMR CIPALICIBATEDS. CFRAZOBILEN 000 'Se 04,000" 10° МифиСунтивния s reas Feedbacks poemps Careana Aprilio Darpesona, в нер Русскорий в дежеру АО «Альфа. такомник» (колорой прЯстичениям не приования Утгана ритебиваный центр Корторон неци беск Управление возверческого artistississ(horses organization grantessacced) forecom-Plans (Impressores), pricrimaum et contrave Entre excrate Annual Tennesia Photography (NATA 1998) (1994) (199

ПОЛИС № 0991R/776/51036/24 АЛЬФА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ СТРАХОВАНИЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 00.11.2004 r Наспояций Полис выдан в подтверждание условий Деговора страих вонил № 0891 R/77661036/24, честье иланой частью которого вътветот, а гъйствует в соответствия с «Правители отражнява профессиональной ревотственности одинализа». учаржданныях Страновидиясь (ССП 2015 г., которые записности иго неотывативай частые. Порвесывая настоящий Договер. Спраимайлель падтаеридовт, что ноличил Правила страхования, соновомлен с иний и обязуется выполнять. В случае, всли чактевибе на положений настанциго Даговора прогнасречит Правыгам страновамия, правыущиствечную очто имеют положения частоящиго Договора. CTPAXOBILING АО «АльфоСтразование» 115280, F. Moome, ex FEST, wyw.urrem.eurl.orgy/ Деноповозий, ro-ct (Neur-bre, g. 15, nown); 2/15 WHH 7713058834, KTID 772681001 pt: 407818109013800000355 s AD sArsigs-Billers. r. Moscas, Nr. 30121810390000000933 SMX 544525583 CTPANOBATE III Oursiges Catherine Agrew Ewittpenson Appec periodospersina WHIT 500/01/03/401 SACTPANOBAHHAR Профессиональная деятельность Спраховальна, направление на устансальные в отношения объекта: пеятельность: DECEMBER PRINCIPALISM WHICH, FREE PRINCIPALISM DECEMBER PRINCIPAL CONTRACTOR AND ADDRESS OF THE PRINCIPAL CONTRACTOR ADDRESS OF THE PRINCIPAL CONT срок действия Насконаций Помер вотигают в силу в 00 кросо 00 км му 1 виверя 2025 г. и доживают по 23 часо 99 минят DOLOGOA 31 дакабая 2025 г. питечительно. Репромиченый период установенние инстанцииу Договору с 1 межеря 2023 г. CTPAKOBAR CYMMA Страсския сумна составляют 191 000 000.00 руб. (Сто один мистеком рубекий 00 колиня) пимилы Пимит ответственности на вдин строисовой струкой на установлен (отругствеет). DTBETCTBEHHOCTM Вимит ответитвенности по верхиварнике судебных и мных расходов Странователя по жими страховыми случини, произходидним в тенение сроих двестним настенците Договоры, осставляет 50% от першевой **OPAHLINSA** Palaisanta ve virtavosnere (orcytottyet) DEMONT Объектов стракования являются имущественные интерров, связанные с А) ресов втактопанности CTPAXOBAHMS оврещими (Стрымамителяю по обязательством, возникающим ослерствия приченении ушерба заколнику. заключиський договор на проведение оценка, и (или) претыми лидем (Былодоприобреталегия); Б): рисски врачинования неградандамых пробемя и немя расхора Отраховивали, и разли с динеженням вод трабованиями феками, претвионням и возвищении врада, ряев наступления ответственности за причинение когорого застрахован по наглоящему Догахору. СТРАЖОВОЙ РИСК Строизвых раском по настоящиму Дотакору натигатоя раск причинения ущирба дийствивни (бадойствия) оцинция в розультате нарушием требований фидеральная столдартов оцине. стандартов в провил оциночной дивтельности, установленые саморнулируемой организация! хорнациозь, членом которой выписок оценции на мемент приченения ущерба; TRIM VICTORIAN, 4000 действие і боддействие і одибає і нарушення Страноволеги, повлещине тричиначне орода, прочающин c 1 mesagns 2025 r no 31 mesagns 2025 r.; иментря насти-ина привой принимно-створственной связа можду двёствина / бацайствина Страковителя и врадом, о дозмощения вогодога прадъчалныя горпанции: пребоерьно о вознащении вреди били, претексной, причинанного дажный робытаем, отвержив развилены постраджений сторожой в тичним срота изовкой дажности, испексателной законодительном Российства Формунани TEPPATOPWS Российская Ферегования. CTPAKOBAHMR Пад территорной стракования теннявания территория, на есторой осуществления каспракованная довтальность Страхователя и и предаглая (в гражевдах) поторол мовет быть причинан вред гретным генцам (Выгодолонобрататогом) CTPAXOBATER_E CTPAXDBLLHE АО «АлыфаОтрекование» Ситивною Артем Дмитриваны в лици: Руководителя дивикции АО «АльфаСтрахование» Масканский регускатычный фитр/Карпоратичный блок/Управления

COMMERCIONS

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

стракования/Дирекция

ргоегственности: Бузивского Урана Владинириви на двістоующего

Страница 61 из 136

Financial Consulting



Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Страница 62 из 136 Financial ∄

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности





Фотографии Объекта оценки (1/2)

Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Прилегающая территория



Зона разгрузки



Входная группа



Фотографии Объекта оценки (2/2)

Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (1/48)

Меновущиривальный ответ по Медейскому райовом Управления Феденськой службы государственной ветистрации, задаства и картографии по Месоковской области жана жинивыше крам устатрова фо

Выписка из Единого государственного ресстра подвижающего об основных характеристиких и экратистрированных привех на объект нединекамости

BX. or 08.10.2020r.

Сведения об основных характеристикох объектя недвиживости

В Единый государственный реестр недыкжимости внесены следующие сведения:

		9	uoie	Person I Am			
		The second secon	ICERNICIPACETRI				
Auer Net Pages 1	Street, married			P			
	Всего дистов	panagesa 1; 1	Восто раздилен: 3	Всего листов выписко: 4			
17 сентября 2020т							
Кадастровый вомер:		50:19:0010203:1807					
Номер надветрового имертила:		50:19:0010203					
Дита присвоения каластрового номера:		04.12.2015					
per la constantina de la constantina del constantina del constantina del constantina del constantina de la constantina del constan		Условимії номер 50-:	Условияй номер 50-50/019-50/019/005/2015-8054				
Апрес (местиноливение):		Московская область, Рузский городской окрус с Руза, ул. Красная, д. 50					
Пловедь, м2:		1339,3					
		Нежилое					
Наименование:		Строение №2 торгов	о-складового воепления				
Количество этомий, в том числе подземных этомей:		1, и том числе подрем	seax 0				
Год ввода в эксплуатацию по завершения строительства:		2015					
Год завершения строительства:	0000000	давные отсутствуют					
Кадистровая стоимость, руб		63897824.14					
Кадистроные немери итых объектов пединимоготи, в преденах поторых расположен объект нединимости:		50:19:0010203:1829, 50:19:0010203:353					
Каластровые помера помещений, машино-мест, расположенных в хамия или сооружения:		50:39:0010203:1852					
Виды реорешенного использования:		двиные отсутствуют					
Стигус записи об объекте недвижномости:		Сведения об объекте недвиженности имеют ститус "актуплыные"					
Эсобые отметки:		данные отсутствуют					
Попучатель выписки:		Гавролова Валерия Волерьевия (представитель заявителя), Завантель: Общратый с огражениями ответственностью "ЕСП Канитал Управление Активами", ИНН: 7723827413					

	13 5 172	TOST A CONTRA	HAPPANIE E D
Control of the Contro		De la companya del companya de la companya del companya de la comp	The state of the s
полное изименование должности	подписы	770 F	пинцияны, фамилия
Alberta Calculate Alabara and Maria and		1774	Land the state of

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 66 из 136

Financial Consulting

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (2/48)

Pinter 2 Auer 2

Выписка из Единосо государственного ресстра нельновимости об основных характеристиках и върстастрированного правих на объект недвижных странит. Сведения о тарстистрированных правит.

Bears No. 1 Person 2 Bears and present 2 Bears are present 3 Bears and present				
Theor No. 1 Progen 2 Bosto anome paragons 2 Bosto agranges 3 Bosto agranges anome		вид объекта на	Quintilisocni	
	Jaco Nel Persona 2	Всиго листи разделя 2: 2	Всего разделов: 3	Всего пистов выписан: 4
17 септября 2020г.		Всего листов рациия 2: 2	Весто резделов: 3	Всего пистов выписки

1	Прав	ноблидатель (правсоблядителя):	1.1	Закрытый пасвый вывестиционный фонд ведвижности "Актизо двенидцить"				
2	Выд, немер и дата государственной реглепрации права:		2.1 Ofinjan pozenan coferenceurs: 50:19:0010203:1807-50/019/2020-12 25:05:2020:10:28-41					
4	Orpu	Ограцичение прав и обременение объекта недмокомости						
	4.1	with:	Допе	рительное управление				
		дата государственной регистрации:		25.05.2020 10:42:23				
		номер государственной рагнетрации:	50:19	F:0010203:1807-50/019/2020-16				
		обременения объекта нединизмости:		действия с 19 03 2020 по 31,01 2035 г 19.03 2020 по 31.01,2035				
		пице, в пользу авторого установлено ограничение прав в обременение объекта недрожнимости:	000	"Управозющая воминения "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469				
		основание государственной регистрации:	Прав	ита доверительного управления Запрытым нагвым инвестиционным фондом вединавимости "Активо адием", № 3999, Выдан 19.03.2020 Цовтральный Банк Российской Федерации (Банк России)				
4	Orpa	Ограничение прав и обременение объекта недвижные т						
	4.2	2003	Apen	to and the same of				
	1000	дат в государственной регистрации:	09.02	.2016 12:37:49				
		жомер государственной регистрации:	50-50	10]9-50/019/005/2016-404/2				
		 брок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта неданалимости; 	Cpos	действих с 09.02.2016 по 01.01.2026 с 09.02.2016 по 01.01.2026				
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прев и обременение объекта недвижимости:	Обща	сство с ограниченной изветственностью "Фреш Маркет", ИНИ: 7806461539				
		основание госудирственной регистрации:	2016	пление о замене стороны в договоре архиды исданжимого плущества №2015-12-1253 от 01 виноря года, Выдан 05.03.2020 по денества № 2015-12-1253, Выдан 01.01.2036				

	E 12 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17	H/B2tm
Control of the Contro	\$13550 PERSON	T THE PARTY IN
позное изволежние поджности	monuses	нинциялы, финилия
	All the second s	- Challes and a contract of the contract of th

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 67 из 136

90e2a0795b8 4ua 67 из 136 Financial Consulting Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (3/48)

			0.65.5	Jiner 3
		3,0	20002	
		вид объекта і	недликионоени	
Лист №2 Рация 2 Всего австоя		в раздела 2: 2	Beero panaerina: 3	Всиго листия выписви: 4
70	естября 2020е			
Кадостроный номер:		50:19:0010203:1807		
Ů.	Сведения о паличия решения об изказии объекта веданальности для государственных и муниципальных мужа;	данные отсутствуют		
 Сведения об осуществления государственной регистрации сделем, права, ограничения права без необходимого в своу закона состасия третъего лиць, органа; 		данные опутствуми		



Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 68 из 136

раница 68 из 136 Financial Consulting Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (4/48)



Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 69 из 136

раница 69 из 136 Financial Consulting Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (5/48)

Межмуниципальный отдел по Можайскому и Рукскому районым Управтения Федерациий стумбы госумированной регострации, кольстра и картоговани до Московской общега

вода операции угов регострации дов

Выплева из Единит госудирственного реостра неданальности об основнах характеристикох и заресистророминых правах на объект исданальности

BX, or 08.10.2020 r.

Сведения об основных характаристиках объекта пециновности

В Единый государственный реестр педвижимости внесены слодующие сведения:

		Земе	льнай участо		Passan Lib	
			ICTO DELIBITATION			
Ance No. 1 Prospen 1	и упадела I: 1	T	Всего разделев: 3	Всего листох выплека: 4		
17 cestratips 2020n						
Кадастроный возвер:		50:19:0010203:18	120			
Номер кадастрового квартала		50:19:0010203				
Дога присвоения вкластрового помера:		06.06.2016				
Рапов присходиний государственный учетный номер:		данные отсутствую:				
Адрес (местоположение):		Мосновская область, Русский городской округ, г. Руза, ул. Красная				
Плопиль, м2:		2874 +/- 19				
Кадастрован стоимоста, руб:		6459836.7				
Клаитровые шморо расположенных в пределях замального участка объектив недпокомости:		50:19:0010203:1807				
Категория земень:		Земли впосления	их пунктов			
Виды резрешенного использования:		торгово-складской комплока, для иных видов жилой застройки				
Ститус змінси об объекте недвижимости:		Свациния об объекте недвинимости имеют статус "иктукльные"				
Особые атмении:		Прино (ограничение прино, ображениям объекта педипицимости) парагистророжно на объект неционамости с индом(-гом) разрешением использования: Торгово-складской вомплекс.				
Получатель выписан:		Гаврилова Валерыя Валерыями (правставитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Актявами", ИНН: 7723627413				

THE SOUTH PROPERTY.	

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 70 из 136 Financial

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (6/48)

Paranit 2 - Blace 2

Выписка из Единого госудирственного реестра неавинимости об отновных характеристиках и парегистрированных ориах на объект нединизмости Сведения о протвутрированных привех

	- Experimental	й учистик		
	вид объекта ти	едининости		
Лист Ж1 Раздел 2	Весто листов рацала 2: 2	Всего падрелов; 3	Всего листов выписки: 4	
7 corrector 2020s.	North Control			
Кашистровый монер;	59:19:0010203:1829			

1	Hpen	эсобладатель (превсобладателя):	LL	Закрытый поевый инвестиционный фонд недвиковости "Активо двенядрать"				
2	Вид, момер в дата государственняй регистрации права:		2.1 Offinia posessa coferacimiocra. 50:19:0010203:1829-50/019/2020-16 25:05:2020 [0:56:33					
4	Orpa	опечение прав и обреженение объекта недвижимости:						
	4.T	NO.	Доверительное управление					
	дага госудирственнай регистрации:		25.05.2020 11:01:55					
		почер государственной регистрации:	50:19	50:19:001(203:1829-50/019/2020-18				
		срох, на который установлено отраничение прав и обреженение объекта неданжимости:	The state of the s					
		пацо, в посьзу которого устануванно ограничения прав и обременение объекта недвиживности:	в ООО "Управляющая компания "Альфа-Кашттал", ИНН: 7728142469					
		основание государственной регистрации:		Правила доверятельного управления, № 3909, Выдан 19.03.2020 Центральный Банк Российской Федераці (Банх России)				
1	Принооблацитель (привообладители):		1.2	Тарасов Максам Сергевага Шевелеговов Вистор Висторович				
2	Вид, номор в дага государственной регистрация права:		2.2 Cepsaryy (upaso) 50.19,0010203:1829-50/019/2020-11 30.03.2020 11:37:15					
4	Огры	вичение прав и обременение объекта педвижимости:	HE 181	егистрировано				

	No. of the last of	H/925000 =
полнос наименование доцекности.	muzans	зинапли, филим
	MIL	Total Value of the Control of the Co

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 71 из 136

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (7/48)

				Just 1				
-	_			The second secon	націй участня Па незипанняю			
				- Annual Representation	da seminando:	191		
Лист №2 Развен 2 Всего листов			римела 2: 2		Всего разделов: 3		Всего листов вывыское 4	
7.00	итибра:	2020r.						
бидестровый вомер:			50:19:0010203:1829					
	Dena	пинения поль и обощного	пие объекта неданизимости	1				
_	4.1	вис:	ние освежив первинениюся	Серцитут				
	100	дкта государственной р	CONTRACTOR!	30.03 2020 11:39:29				
		помер госудерственной		A STREET, STRE	Contract of the Contract of th	17		
				50: 19:0010263: 1829-50/019/2020-12 Срок дийствия в 91:03:2020 с 91:03:2020 на бессрочно				
		лицо, в пользу воторого установлено огранические прав и обременение объекта нецинясимости:		Тарасов Максии Сертевич Шеверенков Висторовач				
		основание государствен	ной регистрации:	Соглашение об установления частного сервитута земещьного участка, № 1, Выдан 01.03.2020				
Оерапитосиле прав и обременение объекта недвижнымости				00012001012000000 -2700-0000				
	4.7	aicz:		Аринди				
		дита государственной регистрации:		21.01.2020 10:37:42				
		вомер государственной регистрации.		50:19:0010203:1829-50/019/2020-7				
		срок, на который установлене ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действых с 09.02.2016 по 01.01.2026 с 09.02.2016 по 01.01.2026				
		лицо, в пользу воторого установлено ограничение прав в обременение объектя недвежимости		Общество с отраниченной ответственностью "Френі Маркет", ИНН: 7806461539				
		основание госудирственной регистрации:		Дополнительное сотпашение №3 к договору вренды, Выдан 27.12.2019				
				Соглашение о намеже сторовы в договоре врежды подвожныого имущества Ж:2015-12-1253 от 01 внаср 2016 года, Выдая 05.03-2020				
_			Договор арежды недвижнымого имущества, № 2015-12-1253, Выдан 01.01.2016					
Съпдения с наличия решения об изъятии объекта недвижнымости для госудирственных и муниципальных нужд:			Limitise orgytentyset					
				двеные оплутствуют				

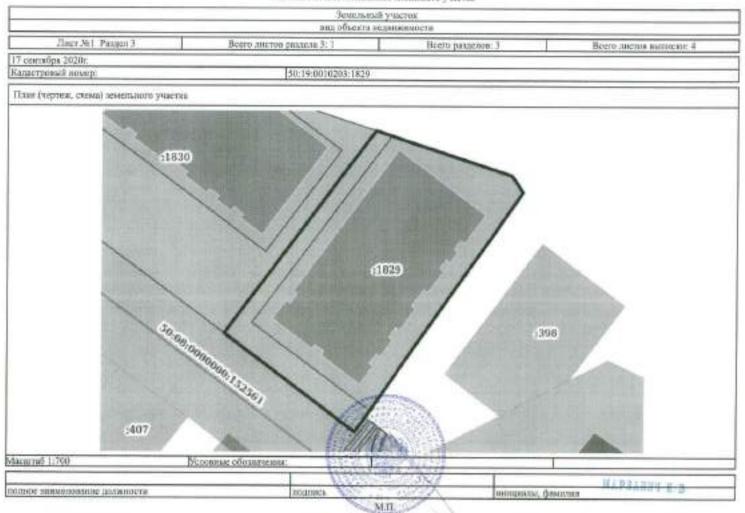
	\$33,5000 HERMAN A	1248
		(9)
полное изменивание эслиности	DOQUINEL	понциалы, фанказа 44.2 Ламач Е. В.

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 72 из 136

Financial
Consulting
Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (8/48)

Распел 3 — Лист 4 Выписва из Единого государственного ресстра нединямности об основных характеристиких и перегистрированных правох по объект нединаюмости Описание местосопожения защеньного участва



Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 73 из 136

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (9/48)

ДОГОВОР АРГИДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № 2015-12-1252.

Мисковская общеть г.Рука

«ФС» жице 2016 г.

Общитие с ограниченной егистенняютью «УК Сапо», ИНН 5000200776, КПП 500001001, ОГРЫ т 1358/0008000, с могулы надосрение по арресу: 143090, Мосипирам общеть, у Крассовняменос, пр-у Мери. д.11а, виевоское и актыейшен «Арекцидатель», о пили Генеральное деректора Таршина Сергая Коектантововичи, действоговить на основния Устава и Согладивии участнивна должной собственности ет «25 в дерабря 2013г., удостомирях нотярнуе Рукскоги натариального округи Московской ийхисти Нарматика Ольга Михыйзонны «29» докобря 2015, рокстровый жоныр 361-2948, с оделя стеромы, и

Общество с ограничения этистениватью «Фрекс Маркол». ИНН 7806461538, КПП 202100001, ОСРЕН 1117847374171, доля гос. регистрицы «Обо синтабря 2011 года, наимовожание регистрирующего приме: Межрабочил являеция Федеральной наличиной мужбы Ж15 на Самит-Паторбургу, наколяциями по адмент 140400. Mocanizase elascra, thoraccesis palice, reppercepts thes-400s removed especial accord M-7 Borris, n.S. именуемое в дальнейшем «Арманияр», в насе Генерального директора Бургера Армина, дайствующите на оскажавая Устава, с дритой сторовы.

совнество въспроможе в дилентирны «Сторовым», а на отдельность «Сторовы», законовани настояжен досные арынды (даны по токсту - иДиговоря) о неоскослужнаем:

1. TEPSORIGE R OUPEAUACHUS.

Термины и определения, используеные в интовлем Договоре, о учетом их разгрействая в констания и другные терминик и окредиваннями, предухнатиченные настишие Дотокоров, имеют следующе эмерем: «Замене» - отдельят стопаду неворое строиме 762 гергино-складноги возходного, общей влениция I 139.) (кака тысяча треста греалагы деять якляст тре дестью) киспритым метрев, исплестно інцест. 1. разриживания по царку. Московския область, Румний р-и, пер горозовы высилию Рум, г.Рум, на Кранива, д.59, со вой инфрастратурий, которые булит передане Ареклитеру и врему по вастоящену Допшеру для ведени возверческой доятельности Арекцитеро и принадоскогт

- ООО «Сита: Межединестт», на приле общей доземий собственности (шим и приле 43/105) на освещения Parpusation on many observe a memorytration of 25.10.2015 NoRUS0-28-2478-2015, manuscript openic Первый мыклитить маккогра итригизациям изменения Московской области. Договоря простото повредаетта N62 от 28.07.2914г., Ажи приска-окремен недоченного вилица - закильните говотна в каже в совоестого деятильность на даговору пристого говариваются 362 иг 26/07/2014г., Дополнятить вого сотпивания №1 от 06.10.2011г. в Договиру №2 простоя говариванства от 28.97.2014г., о чем в Единим государственном реестре прав на надвирамент внужаютсям и совтов с вем 22.12.2915г. CANCARA SACRAD DEFICEPRICAD NOS-50/019-58/019/065/2015-8054/2, one reconsequence contamination of государитыванай регистрации принц окраж 36-515 390913 19 от 22.13.2015г;
- OCO -//Y. Carray-sa apune of said possess coferenceme (some signing \$77.00) as no some self-profession. ne sum obsects a mongorment of \$1,10,3015 MiRUSO-26-2478-2015, maximum opens Deputs азместитель компетра строительного комплекта Москований области. Договоро простига поверждоство №2 от 28/07/2014г., Аята привысторијоти недовижение захада — замешатого участва и правия и. опинентую динимають ин иссонру простить товаржания W2 от 28.07.2014г., Дополнятельного оттисрения 761 от 95.10.2015); в Деговору МО срестого чинаричества ет 26.57.2014г., о чем в Единии государствиямим реастре прим на подвержение меучаюттях и сасиом и вым 22.12.2015г. «должа можноpersonipapan NeSO-90/018/000190005/2015-8054/1, min nacrospagament contentional or государственняй регистрации прина серны 50-86 №691311 не 22.12.2015г.
- 12. «Земенный участик» именьный участок и интегропция интерем 50:195000201.551, общей посициано 7200 (орга тыкот дачета) вклю, рагисопиниями на адрису: Монивайное облость. Русский район, г/ин-Рум, г.Рум, уг.Краская, д.Ю, категория замель - године закольных дуествох дидентелем основнением -«портоко-складахобі комплекся в інфинаціоння»:
 - ООО «Сить Меходомет» за прие общей должной озботичности (доля в прие 47/190) на позвания. доучанию простого поварищиства MG от 28.07.281 гг., Авта привы-передина недопиланого акиваю темерационт участва и адамо в сомененную деятиванией, по догинору крестиго товаряваются МС иг 28.07.2014г., о чим в Екином голумиретителом рекогре прис на нашинивание голумистия и ключе с вями 27.98.2014г. сдержин мерись регистрации №50-50-19/009/2014-44), что подтверждается спицительным о государственной регистрации крана скран 50-АН №196234 от 10.10.2014г;
 - ООО -ОТ Ситах на приас объеб долевой избетателент (деле в приак 57/10) на изования догомора. прасоого тиваризацитав МС от 28.97.2014с., Акти грежив-паркличи надосняюто налия - имельного участия и прави в самисторы активность не актомору просессо тепримента №2 от 38.07.2014 г., Beautiful first and the contraction and the contraction of the contrac о чем в бідяном государстипаюм ресстре оряж на ведовілимос питилогію и сдалти є гам 18.12.2015г. даежно эконо, регоспозная NiSS-500 (9-50/0) 9/00/5/2015-8049/3, что подтверждается ганантельствии о rocycapementoli perverpasso spina organi 30-65 (909) 720 or 18.12.2015;

- «Ант реограничения запидуатаменняй отнеточнимости» документ, окращимовай принцы ока ответственности. Ареказдителя и Ареказиров за звотополицино, телантерког соетиние и филичности сперавность Иноситерных ситей Арикалора/Арикассителя и Оборудования Арикалора/Арикассителя. рыскинняються в Замера, водинизьющим Сторонами в диту водинимия віз-тованто Договори.
- 1.4. «Гостовня автостовнясь» функципациучными столици автониция и пефедицированными педъсцивания путине в ней для посетителей (клиситов) Здакия, располнителен да Земеньком участко, обиден часотне надаженност ис можее 50 (воссиндесят). Скоиз гостаній цегострання в признашних движения автограноворта согласиваны Сторенами в Призологиям №2 к настоящиму Дейнюру;
- «Инвенерные сите Архидатера» правчает неселерени попруменация, преобратасные за счет Арондатиро, минопримми в развищанным Арондатиром в Здиван з сигласка Арекдарский в гочени Срока Арсчии, и ривом в и ривова выключения строительно-неменциямых рабом на Предвирительному дитимуру на ариаду ведрижанного выущиства RSSO-0180 от «11» имая 2015г. в (ведес мудаествовния в имы конверческой довтильного и впримищент эксплуативам. Арекцогории Здания в рамки. Догиворя, визвишания гобствейностью Ариналиры и признавания сая Отдульные улучаниях члы Настацияные улучания во Договору. Сторовы вскуї втастілиськиють, за работосихновность в усоранность. Инистеприях отобі Ареклатира в поответствия и Автом дограмя нава эксплуатавниям в сомполняемить;
- «Ивженерные ееся Арекциателя» означают неоспереные коммуниции, монтиромые и ратисциямие Арокалдитским в Панян и за его гранциям, испикациох собственностью Арекалдитель, проделениемия дв обеспечена нарманиям эксплуатация Хрина. Сторовы восут ответственность за работостосибитель в сопримись. Инминирацы деля Архадодителя и спответствии с Актом разграмменям энплуктивникай опрестренности;
- 1.7. Населерные системы (дото все коммунициям) розокуплены сокружений в соммуниция, ногосунда также выпользувании в процески техну, лику, электро-, водоскай вочин и водостведина Важанг.
- Инвектерные рестром кололийс и порячил волюций волие, электреческая зекрече, гакоский колоне; типлина запртин, предоставлявами Арианскичны Арианскору в соответствии с условими вастоящих Досовера;
- оЗона погрезна-екатручин» часть Земесьного учасны, принизакошто к Таленес, об'єдої элекцице. ПО нам, местопаложение в граница виторой согласовнам. Сторовим и обстарувам цветия в Приложения №2 к Договору, с вефексорожичных подъекривня сутими с ней, размиталй и провержаний дивоского оветоприверно, солучилию Турцегороровай сорвет (Присториям МС и Договору), предоставляется не ключение на под Аргацитеру для гогрупи-диструкочных работ Аргацитеры, дилиованныя мусорного континара (-ев) Аргацитеры;
- 1.30. «Место для разменаеми мусаранно кантейнура» избетовирования плинадаю на терротории Зены потрукая выпрукая дармором на В мб. для развышания трих мухороми визтийноров Аракцитера объемом на менте 1,1 м1, несторасположения которой согласовию Сторонным в Приложения №2 и Договору.
- «Потакование удучаниями» подилают удучаниям и предменя в Такия, которые на могут быть. отпротив Самовтировский без навесовия вреда Залако (и. врадоочением реклагизациями и обружавания и оборудивани для конциплинарования мудучці, приніводиные Арекадупром є опіталя Арекадупровії за свой счит и тичним прово Дотовора, в разон и в дади омгладовия строительно-ментивлик работ на Предверятельному договору времам веданиванего выучаетна № 550-0180 ит «По нески 2015», в нески осуществення в Зашки компероской дительности в кормальной местлуктирия Армендтории Ілания в памета
- 1.12. «Окранова» удучениям» улучания Заких, в том чиси Оборудования Арексаторы в Невенерныя сети Ареждогоры, произведенные Арекции роксии в наоб счет тичения Сроки. Арекцы, о рывко и и коди выполнения спроизонно-моженовы работ по Придварятьсьныму договору дрекды индинизацого выукрытав M850-0180 от «51» якоез 2015г. в делек осуществовние в нем Климерусской деятельности и пормальной дослужения Артицитером Зовяни в рамких Договора, котирыя могут быть итдилены (цомонтированы) бил прида для Здания в залистия собственносько Арекцитера. При рассоржения Дигілора Отрогимые услушлення будуг вомнитеринины Ариндигором на уклавану придоскотренных выстоящим Дитемфом, на неключение случия, предомитривана в. 33.5, 11.6 инстоидите Датноери.
- Партеннятильные рабеты» проситеми, героптильно-могилеми, неисперео-менением работы; етлелочные и пуско-наладичные работы и иные работы, выпальненые Арпелаторіон в порядке ні на узловяли, пильсованных Сторовом и наителяли соговоре, али подготовки Зовани и прилаг и поли всягом и или но-выерчений достивании и порчасный пасклующих Здани;
- 1.14. «Прилиганням территерне»— глагает часть понтажет учества прилигаеция в Талина, и возграще в поба, по, не отражичения. Этрак Госпецию автостоянку, дорога, трегуарал, благоустроенные террегории, вгровые линикация, жимение такы, постыпление поротя для принспорта и Постижой нагостижение и Лове потрудацвысручен, гисколодине эсны, клицицы, проезили части, испец-
- Реграммание испектьование» поинист попорытникие Арекципром Замен в целью осущоствения в неи своей диятельности, какантенії є результивії терговолії предсвольственнями в питродувольственнями чинарами, с менячениестью продеже интегсовыей предустава, в также сел ветим навыми в проинстативных, скождения, менячисних и щеннистративных ценя;
- к Регистрарующий органо Управление Фенерация от отбат тестерительной регистрации, выдастра и картиграфия по Московичей облагия

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Страница 74 из 136 Financial Consulting Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (10/48)

3.37. «Предверенивальный дочевор» — опитает Придверениванный димикр процед верхняться возращение MSSS-0100 от э 10 маках 2005 года, выполненный менаду ООО «Орих Маркет» в ООО «УК Сата», в развим положение асторого Стороны запале-ната источнаций Досменя.

2. HPERMET ROTOBOPA.

Арекамистов перещет, а Арекатир призимает за плату но пременное откатиле в пользивание (ореацу).
 Завие, симоване вопорого дано и окременение «Зпамие» в ститье 3 «Термены и огредствении постоящете.
 Договора.

Одинаромично Адендатор преобратиет прио вильзенния (без передачил аденду) в точници всиги срока прияды. Принципанций территорией. Лосей гостураат-настурать и Гостовой метостокност, а тинна принс ин развидатием Россиманы, вътострукцей. Ауссерости визтийнацию Арендатире.

- Арацитар обязуется использовать Заявие телько для осуществивние Регромачении использование с ообществующей условий, установления и использовать Договере.
- 2.3. Apprendances representatives, vital
 - на может подостания настинати Доганора Завина (или иго часть) на стано и приду третьем лиции, в тим часто в изведения исто не закоотеми предверитальные догоморы ореады и третьеми заками, и де гередами в безапического оказанамие гретьем даши, разви нак не обремения пящими размен примен притым лиц и по восседения и на фактического мицения или посмонации, дод престид дапрешением не ростими, не положения объектом комро-табо разберительства, в том часто оддейству.
 - ва момент подписация настоядато Договора в отнажания Земельного участва (или его частей)
 не задажены, виговоры с третывня писами об откумирами приво собственности/прива превды, в ревенЗемельный участки (или его часть) не обремени заражими намен привоми третым лиц, и не наколития
 и на физическом надажня нам польнениям у третьих лиц, под вростом, заправляющем но костоют, не
 вванием объектим имого-кобо разбирительства, в тем часие сумбакое;
 - сивершене им всех необходимых дебитані нав собстветавном Здатив, по одгученню документов, петібацизнам Арекцатору для соступния рекрисательных з апака диврыентия но оспользование Арекцатором Здания в пответствия с Разришентным использованием;
 - Заване не отвоенте в объекти прощавлениего напаменна и не требуется сотписнавны спекия, в порядке, предусметренном пл.7 п.1, ст.28 ФЗ «О экципе новкуренция».
- 2.4. Сторовы экономог и геропторует, что оси пракомувы экспочать Догозор, и что не аумистирот вакомлейе осильноей дан выострым Сторовые обстанительна, отрануванностью со осильностью в состаностики с прациетие Договога вля отредовательно как основания для приненейе съргани вколистический.
- 2.1. Стореноми поливител, что вопольновани (премля) Арекцитером Ідяния в соответствия с Разрадивными положениям вописоми только только при «болительном выпителя согтаниваниям» в австивания Договере положерующих условий: Гоставой визостиване, Зовы покуров-выгрумом, Моста для размильным мусеранго изостабиера, использоваетия размеляния Россимных комструкций, в соответствия с трейнаваниям, укращения и постоящем Потовере.

СРОК АРЕНДЫ И РЕГИСТРАЦИИ ЗОГОВОРА.

- Насоваций Деговор действует до встичниц Среза врезды, устиновлението Догомером.
- Действей выстоящего Договора распростравается на отношения Сторов, фастачески везимации с даты подпасамия Договора.
- Срос прекры устанавляются Сторовани с доты подгансамия имп Акта орибма-передина Заяма в препер и соотценент 10 (перем) зет (далее – «Срок препеди).
- 3.4. Стеровы устанавили, что с воземент подпасавия до возвоти государственной регистрации инстомаций договер действенства и пригосорований договер предста дого. избусные необрато обращегамилося догой государственной регистрации, по не превышают 360 (прессот цестъционти дней) с догое подпасавия. В случим, чести по добым пригосовами инстолиций даговер обраст претиграциями до источным 360 (проссот цестъционти) дней с догое по договер на будет потогорова Договер очетается инстобраты превыша так и то нестроявия этого срока Договер очетается инстобраты превыша ится истроявами.
- 3.5. Аріяцитер, вадижнацім образом выполнянцавії свію обятанчости по Диговору, по истячняні Срока Ариады многт пропородственням верхи другима патами приму на пислоческіє Диговорі на комай ерок.
- 3.6. Для розовлювая синего провмуществраного прим в соответствии с Дуклюрии Архіситор дозвезі направить Архіситор увіломотоги в посъяктами формі, в котором на завижет в писм веравни востолизоваться диками провмущественным граном, по незалие, чим за 2 (дзя) менята до источетии Срана востол.
- 1.7. Всем Армениотр петастах в Заменя по выпочнями среме рибствая Доложда пракцы без пането-сибы возращения се сторовы Армендодином, по также бей законочная исвето письменного договора армендо Доложным рекора договора договора продолжений между Сторомным о продудения и потобывающими среме договора.

- 1.8. Арацициям. «бирота гадат», в Регистрироский орган авят дивуметом, вободномой для государстворой регустать источность Деговора в гром, в произвидием 20 (досция) какимариям авий с ависимурования осточного Деговора Стротрии.
- Окала государствовній вашаває за сосударствовано ретиграции Детница принимантия Арманізони самостотильно.
- Т.М. В срок не более 1 (дета) рабочие двей после инерацион тесударственной регострации выстопарто автиваць. Архіціалична обища веродить Архіціалору ого земнялир Догокорі є ответобі о тосударственной потегульна.

6. HEPERANA TRAINER BO ROTOBOPY.

- Арациации, «Вкуска персать Арецитеру, в Арецитер обществ плитут» в приет Завин во Айту прима-коредии в тимии. 10 (косто) района диля с при принцип истичати Детикра.
- В Авте приеми перештие Камаев указаниеток состояние Зашки на момент передачи ите Артизатиру.
- Артиновиль предоставляе Архиватор Завес в осставля, спотегствующем уставлен поставлен Дотограз извесимення Завек.
- 4.4. В случат досрознать регосрожения Дитногра, Арекдабор обезна в тенняле 60 (достациости) каконадрями, вода с вомата, регорисских Догомура (доста до тексту » Срам осообвеждение) отнобледать Залично в передать на Арексадричии до Акту допорать Тариая в астраности осторняле, с учетны поредалегот относа, навибольствого от Отрастимых упучальной и вакот поредалегом Арекции рес на условиях предосмотремных постационе. В отностою.
- 4.5. В плучие дисроменто распаравления Договора на попацителне Арексациями выподствия опективления или везыдательными и доставления у притиверского оциобоведения Запили оснавляють Арексарно княгу в королог и на расповена, предусмотренных настивации. Договором, и писам патрафиче самания, и порядко и на расповена, притусмотренных настивации Договором.
- 4.6. В преме досрочного расперавания Договора по выпаватием Арекцитера восключие непользования выпаващим распечения Арекциализм на договору, в течение Сроиз освобождания и редилиством подведения Арекцитер освоенняет техние Первыемум могу, время подведения Такие В Первыемум могу, время подведения подведе
- 6.7. В случае догранного респоравания Досинцы по невызаплам и реализира. Адмицатор облуктов и пличим Сатко основородния и до даты филтического сообращения. Эдичен опличаеть й реализи в кому в порядки в на принципу. поистолительных постоящения. Доченного.
- 4.8. При общеровение Арексизором опрытых меропитира, дифистов и поврещений Замян, палекство или местно укратительных интерсациональных и бываем в соответствение Регременных интерсациональных и менецестрены Арексии, Сторовы осущением и индивисациим Акт выявляемых изданляемых дефистов и переметней, и митером остановымого произ их устранивам.
- 4.9. В случам, гола Сторовило установлена, это количтика, дефесты в покрещения Завым ветавлена на вене Аргодитера, указанняе и содостати и дофесты Аргодитер обязае устаность за свей учет в среды, выпоставленые Сторовина в Ауго политичных ведитериала.
- 6.16. Недостатьс, посмостью или пастели преинтиренные пеличностиче "Лании Арекциорем и пастелителии с Реграммены искользования, пересориальные и Акти и пастелительные и Акти подавления и предостаться общей реграммента, общей реграммента, общей реграммента, поставляе трафицу общействения работ, заблаговременно октоноважного Арекционного и присторем.
- 6.11. В прове, что если Ареклатор оправитация консертнору диниманности при видими выправности изотратителя, ителетителя, и исторителя, ителетителя, и исторителя, и ис
- 4.12 В случае, если Супровани будет установлена, что Арекцитор на может плисимовать Залики на услових. Загляра и осупротитель в досе измограющей досельность пре наровне стоки, издалления и и поряже установки. Арекцительно досельность и предоставления и постановки и предоставления и постановки и постановки предостановки и постановки предостановки и постановки предостановки и постановки предостановки и постановки и
- 8.13. В случае корупения Арекандатизм сроков устранения податителя, сотплюжения в Асте выполняния.

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 75 из 136

Financial

Consulting

Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (11/48)

вклюститиня, Армадоритого обледа вомникацивать Арекципру все допументальне получерящение ресеквы-Арекцитерь, инвессывые вы в связи с коностоятельные устранивные видолитись, с диты, следниций за детой выпускиям срока устранови недостатиля, в тичных 10 (дисто) робочих дией с мониета клучения спотнетите/полагто требомения Арекдитера.

- 4.14. В одучие паружения Ареклодителем срокия устраневия всигоситиля, указанных в Актя выякования, водостаться, на срем более 60 (престадосять) вализациона доей, в дамно в датые отказа Армирадичен ет устражени исдостателя, при правирежениям условая что Арекцитер, в сиязк с выявляетьми исдостатации вовесят веста комметнеского догостивного, в Зудени, Аронулгор первые в отрестированы явлестивным верходы атмилитые от недолжници настологото Динакра с принажения и Арексолития обинтеленности, придусметровной пастоналов Дотовором.
- 4.15. Адеждарить не отвеляет за исдентития идинного в преклу Задани, когорые были им отоворены при заключения Догевора или бали зарачие инвистем Арекцитеру сиби допрова были быть обверужены Арекцитеров по преви осветря Зажив наи проседки его вогранности при выличения Договоря или передаче
- 4.16. В случае весотлисяя ошлой на Стории по Акту вывиленных недостатили, цефектов и поврещителя пантерирования Сторока приня за сной счет приногов незамеленого эксперта.

5. TEXATEMB R PACSITION.

- 5.1. Аронные плять за владави в пользовами Зланим услачевости Аронлитерон по настояваться Логоверу с делы передачи Завиня по Акту присма-передачи и в темния войго Срока Армилы и да далы комрила Здовия по-Акту возвратали состает на поставный и веременной части врещений спаты.
- Panery noccessed tacte apropriet north screeners a refront next processes unsectamed purcours in возпотромдения Арректодителя, с'яктивных с исполнениям настолярго Догонира, и веснопаст в собя все возновным колькориям расходов в вознаграждовия Архидодисти, в том часле:
- платы за этрилизование Арикалогром Іданна в соотпетствии с Регредование истользования;
- датты Адинахідтилю за размішання Арокципром паррінком живсом, дастоложення па Зовеня, при этим Армидатия можеспоятильно офермовет вию емобысканую двирешительную деогимитацию дри summer collections seek accommend Outpassion moves 40 percents 2018-45 or 13.03.2006... составлениям условияй, разверия и вреста установая заданени Арекционатичны. Вс разватичны реклимы. Архилатор самостиятельно силичениет все месболдиные пистем и билдеет и интег изитегичениеть за парузинеми инаворуазмичного закона;
- посты на подъежнике Теневанные участем, в части втобываний для встильсковие Завлен, и противующим и ресументами информации из честинию пастиненто Дотовари.
- 5.2. Уванар Постинений части пренциой платы, водижений излати Армиципром Армицидиции по костольных Договору, составляет 2 880 000 (Дия месанамия) рубоей в месана, боз ИДС, и ещем с применениями Арминистилом упропинной системы налогообликовии.

Посторина часть органие платы будет учлочиваться с учетом выпомений п.5.15, п.5.17. выстренняем Лигорора.

- Оплата Постоянняй закта врежденій дакты окрадителентій Арекдитерны окнязіватию, жимпинамі. притижном, на воправи 10 (дреженто) часта отвърженного мерада, и и еневре и о нег - не головет 20 (двидалети) чаши оплочаванную миняца, при условии выправление Ароклодичные в 7 гонта рабочих дваб в опактронном выс счета в акта свазанных услуг за продацунаяй зесях в хорктровном сообщения, через наформационалminimizacy in successful or and a little peers, no expects in control translations.
- 3.4. В сирвы верхном Архимирова на выей режим налигиобомителя, и осответствит и поторым Арекрациямы будет изантые напоголительноские на НДС (о чем Арекрадитель польменно укаличительности. Арекциптры в тележе 10 дней с меженте измежения режемы вклютоб возебаем с приличениям довумейти налогичеств органа, исстинуварящим персоку Армандовия на мей роким испетоблениями, гостинения часть превденії анена, учиналини в п.5.2. Постоори считагов, ини пенетикован в соби ИДС, при этом Аригрозить, обеще не подрам 5-го части мирам, следовного на видим отобтных верходом (весяхол), предоставлять Арпоцатору оферентивный и установлятном законом порядил стот-филору.
- Всем Акт панавених услуг подписываются на Темеропыные авректории пандой из Стиров, то в. премобуде являчаются учильностия факалия, ямя в отчество, деленность и ревениты документа, DESCRIPTION OF REPORTED AND ADDRESS OF THE PROPERTY OF THE PRO При подчисания Анти выдовным услуг, явия подхвозначения Ант онливных услуг усложного поприяты, далитьски, и разречеты документь, водтверждающего полискомия вида на подвидание всех оправиваю услуг, в картие если поживанивания реципаты по указано в соответствии с настояжае пунктом
- Общительное Архимитель по осняти постаннямий и вероменной честей архимий поэты очителти. вилосятивные о неверия поступления дененных средств из корресполденский этит бенбе Арикаодитили.
- 3.7 Половеня чать предом! дагы за единный легии вышлея пригораженные филоменножорезулту даей жилирования Тарки.
- 3.8. Размер архидаей класы, установленный п.5.7. Дографи, в темпес первых 17 (дастидации) писации. арисцы этимическо во водушения. По інтичення первою 12 (доженация) можнов архили и можного водинення

Антилиямы-передин Замин, усовер времаний ханты овегодно видокорустия в сторого уменечения ил 5 (лить) проинтов. Годильно приме для власовиям произвой плага, отглетьявается Сторовиям в Айты заплочения настоящим Дотовора. Насеженая проеснесится Арекдоратилям в организациями порядки путны нациализа Ареалиору соглессировано Уверимлики.

- 5.5. Украт Перевеляні части предлей плиты опредлавитья околюство за срами выполнующих раскима Аректитеры:
- даватрозвідтвій в сратвелення і выставінення соответстіунацини дорбами з'яктиві в ромеря афістинцав пірефов, є учетом понаштиній недаведничних преборок учеть, устаналютель Аракшитерыя для учета петрабовняя эслуг Аракшипром, что долож был верхобыла политиви сумм, вижения счетов-фактур в/или витов окраженых услуг от энертоспейовновий организации.
- теплиставлявам учитыми, что обисичение Замяя техном осуществляем стоими Арексиятия Зообстверные комплыка, инспекциру и вольковане Арекципором тилления виргинй осуществляется вскода во дреумренцивно годинеристивных писходии Арекалдители на приобретении полини для вотельний и затрот на ее знатлуктирни (на насвотни робет, поизвако выпитальный хорыстер-камену обизумивливий, с подтокрадовами сумни в вознадаваю расчетами в поряжен расчетаму/притежный диоментов от постинавное головы, апутиерациявах рассоды на его приобративно:
- эколе экрепления (какаломая) учетывая, что в Зашки действую система каналомами пена оститиях, обосновние завин викотнециями мужениями опримя Арек колтом, и инпличации за потрабления Армеритором услуги по водоставляющего потрабления поставляющего доставляющего потрабления по водоставляющего поставляющего по потрабления по по потрабления гистиристиния расколож Аргистации по иссолнениямо (обстужениям инстина «CSITTISC»), на минальна приборка учета и с постированных суми в коминалию расчетими и интитите растителествляется закучению от применений, обступлящения законер иСППИКа;
- посманий отдельных спетимов (услов учетк) раскода виды (положей и горичей може), котрейсивной минисродствения. Армициперсов, путем гиринизмення объему интроботникой веды на осолителиции изв преф (для всоходой воды и для геречей), по есторому Ареказапись рассеятывается с организацией-

В каучае, нов в соответствие с и 12.8 Досовија, Армијатор закончал принце договија на изветроснования. черозраждения, водинативнения, издостировии, и производит по таке сочественные расчить, изложения індыго абыса пытнядаго пувята на крюмивника или правивноски частичах.

- Аркаколита валисредит ученивые в п.5.5 префи дугое предоставлени наий, защиним. Армиродителя», договоров, счетов, дополнительное согламный и васпасами в постиченном детвория с риститутельными сиобизисцими организациями.
- Учет пластичениргии, подоскабноски и пластичения, надется на основния системителения. прабиров учета. Данные прабиры учета роспологанили в Здалов и устанавляваются пальна и за ичет средств
- В.12. В случае отсусствен или пущественного отраненням Масси для размещения мусорями интеймера. Ареждагора, міжля Зовіє потружен выпролис, то на первосі палячив техни недоспитися ресмер Постоянной часта: превознай поиты бъдет состановть:

L. Jess non priese-stamphanou.

- всля во нев Арексилтите существенно огранична или оссутствуют осоновность Арекципора вогозыванть Заму негрупня-выгрупня до суток, то размер Постоянняй архидной гонты, оксичниковай Арексатаром поставляет 20% от общего разверо, остлисоважного Стироновы по настоящиму Диговоро в terminani laterie spoka tiskoro organizativa,
- вого доголомина Заям пострума-выгровая из вани Араксидиния посмостью ограничения и единичению Арекциоприни, по Арекциоприновог прове на отличивать Арекциров глиту поливающим и не месты коммерческую экупельность биз коной-сиби отнетственнуестя,

Миста для размещения иссервать контейцера Арекцитори;

- поли Арекропична, огранична долуки Арекватира и могту для разможная мусприого вонтейнера, что какчет за собой некольникисть складирования мусора Арекципром, то резмер Постояжной арекципій какты, наличиваемий Арекцитиром гостивниет 70% от областо резывую, сегласиваемого Стеровани не вастоящаму. Договору в трчевог воего срока такиго отукваления.
- веля Месте для развидаєми пуходжего контийнера Арекципора вакціатов в явога імованнямі Сторичані месте во неге Аргидациял, а разви прирочивания в миналим объеми, чак это сположения, то размер Постоянной прилажей плиты, ополуживаний Арекцигором опставляют 90% от общиго размеры. исположеного Стероничен во настоящему Договору в тичание якого сревя такого ограничения.
- Паразменая часть Ариканой плеты експечанется Арексанором емененного, печеная к делы издачения. Акто приме сперация Замии, на эсливание счетая с расчетия, выстаниями Ароналостия Ароналости, и нечение 15 інштидацию дебочно, дией о даты получення от Арендационня очета с разчитани, при условии прилоставления. Аректиплинным сандавах вета надававал услуг в счета-фактуры за гредовучний месяд превой. не Постованой части превдаюй цветы в Пореженной части прекциой хаки. И случав изменявая парифов Втанка), выпоменяющим в выстанции мужети Договора, нементеритально применя, службани нем функциямичествивания, разкр Перенскаяй части денциой плеги автомительна починати из сумог часть вонивана стоинеты вометильных эслет. При этом Аректоличесь постоерация инсигны

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (12/48)

выноўкановых тарафов (стако) нучы прадзеланням Арецатару носемецтвукарок коляй, заправама Арекалителня, договория, счетов, диниментициял согладовий и настадавля и налистенням детименти (оботнего процедующим сиабъектирова проценования. Адмиратия варым на простислять укласту Поромоченій части врендней плиты, если гри выставления соответствующих счотое Ареадалика, не продоставая когана деномники, подтвержданция в раслефрованиемия рамер соответнующее раследов. До монента уктранява Арекцицичния выдолживань «біттопецьіго, Арекцича на гласпетия прокрочавших» в упляти Eleperonnul vacni speculated anterior

3514. Арментор свинстопилия провіжную општу расхідам, свининнях є теофинали обсеровациям Важня (ведечая општу збласитокой солта и стегоя за междугородное и междугородног претвоеры и вытаристі, за власночением городского вонерня, которые могут быль предоставлены Аргиалдогогом Аргиализору Аранципор вонивалит Арандоричного раскоры, сверанича и телефиянам обстугальнамиюм (по отгато абочентской нами и счетия за международние и мождуперодния коротиворы, потграет ил. а.) городских интерес. перединения Армиссиппини Армилителу.

5.15. В цили надлежного обоснечния общетельств по Дативоре Арекципар, обществ в тиниве Подневние. рабочил дией с даты ведовазмин Сторочныя Акта принка-парация услагать. Арексориято Обсорочетильный писти в розсеро 4 900 000 (четырь заключих) рублей, без ИДС, в говор с применянное Ареклопистем упровитиля системы виличентановлями. Обсетилительный грасти эполизационно в счет преддаги дляты на парвый и постарной месях програм (ото части - с учетом разликай приложой ставая действующей на вельнит прикрывания кистопалето Достомрай по настоящему диспанцу.

5.16. Обеспочениямий платеж паламети у Арканциими в качастия обеспочения исключение Архиличения. авони обизочень на Диговоре и биз ничиндения процентия. Пришинты во привелам конмирческого аркдити за пользование сумений, высосняюй в интерряе Оборго-мерельного притежи, не долиципотов. Армидодитель перепене скому усмотренно использовать на пократим собей ворозначаети Арандитерь, вохрандей в регультата инчествения либо инведеливание исполнения Арекципером услевий пастоящего Договора, баличия, не не нерывичению, токущие сумны в немещене ушейнь, сумны идосневности из органий имет, штрафы и нарожения. В случие водильновия средии обеспичатьського плагова Арекцатира Арекцалиять изследени умединения яб этом Арекциялум, или этом Арекциюр обязан в чемове 3 блито рабочно двей повле получения тинит ундромиван, воставленть пристадежност сумму обсигачени и плавок размере, перечески об на DESPREAD FOR Applications.

5.57. Армициор на гозива 18 (даски) рабочка дека с момента госилския настоящего Догонора веречаствет Аралдонатилю видаствий глиток в однасре 49 000 000 (дорож мадиновом) рублей, без ИДС, в евили с принежения Ареклодически упровожной системы палогообликания. В счет видилы Ареклотиром Аванивате издухва, указанието в пастинием пункти, недоскит зачут Аваниевый плитик, несентый Армилитором и соответствии с п.2,4 Предваратольного договора врежды педвижность подзилитам NS-84-\$130 or 451s many 2015 regs.

Начиная по второго менецы времды висисовтего, в точения 12 Саминациять менеция, окако положений чести прекатой тольты принимодиток и следующем порядие:

- силиту в развора 1 000 000 (саят заплавні) рублей Ареалогр осуществляєт путов дічать сумни инисовите слогома, указалного в эбо. 1 магтемацию пубыта.
- гелоту суммы, составляющей развиду между разверем постояний часть прецедай длямы, унтанивлений и. 52. експляцию Деговора и 1 000 000 іддея матрасні рубний Армилица проязвидит пучны веритил шини на расчетный счет Аронендинети на режинтатии учинивных в настоящем Договори

Пачения с четарациантего недава прокам до полноте зачата сумми ининсимоте клигова, отдета энитичнаст части вресряой орины приняковтом в спирующем парядии:

- окциту 1, 190 680 (заки выстакое сто костърият закоть такот кистьког кистьког кисть) рублий 60. вашии Арегцикор осуществляет путтие зачить сумем живковите плитока, указывают в абъ.1 частивают путита
- скиму сремы, составляющий развиу между развером постоянной части презданий жени, ретринизмення в. 5.2. вастоящего (реговорь в 1.165.666 соряж масявля сто опитьляем пасты п жетьцион циель) рублей 66 меням Арикцигор производит путим перечиссиона на распитами счит Артилиргия ге розвиши укранным в вистокам Датноре.

Поше эглега воей суммы вражнового платеме в до вохорото Тамия по Акту интарии Арекси, устени Армиллор полимант 10% поставляю части прекразой литил, в соответствии с условиями получились Записцы, хумм таричистинея диненных ородить на расчительй или Ароцеоритель.

Авретный партек нахолятся у Ареказдития в вистие обоснесния искольним Арскалирим шили пистильств по Дигнагру и без влучествени процентия. Произвем го принцим коммерческого прилаги та amazonarie consent, aucorentel a agrecitie abanciment tratmos, se raras querras.

6. HPABA R OESTARBOCTE APPRINDIATEZE.

S.T. Apeninganera eliques:

 в. С. опредать Ареклопор Замен по Акту принам парадем Замен и принать от Ареклатира Замен по Акту вищентя Ланка на количавая Срока Акраїни в нерадии в грока, погласовлявие Статичная и паттипари Serverant

- в.1.1. предоставать возможность београнизованного в неграрыванго ясти пазования Завении Арокалтером в боответствая с его Разроциямым использеванням и услования настоящим Доховора, в также бол изпользен выглальной глаты). Гостаний деостоянной, Эмей погручка-выгружен, Местамя для резмешляля мусорно-в винтийнера, оветрым для разведдения регламмых конструкций на Тадини, не подлаготь протиточний и веть водине образования и тра чести путего отключения касмурячестве, водосной втения и т.д. в Палети, и виньеданьни пузина в Зоне пигружичаютрузка в ограничению доступа в Замене.
- вбеспечить беогрефитстичений динуть Арекциппры в Здатие, где будит расположения с сигжили. Арекциональный Роменерное оборудивание и ости Арекцитора (для запядуатация и ромента), и Зами гонурганвыприлок, игу соривае воитейзирам.
- в даты педписания настращиго Договора в р тичния могто Срока Арексы или прихированием услужия рибросоватного исполнява Ареадопром облиниватия, по оплате паременной части превдией гашты, вредусмитровной п. 5.11 вистемации Договора:
 - в) шалачить, забо признашть неры в пасперсиялиму проссигарованию в обеспечаниялими организациями доствории деятроскоїнским, споевренично и в полими объеми оправили счета за подпажные также организациями услуги:
 - б) обесприть Заване для его экспультации Арекципром плитриомбоением, выдалятной писичений энистречиской модростью не мене 180 кВа на иторой категория выдажности;
 - о) обостоемть Трини валадным верхозибиопине;
 - и) объединить положениях въдостидения:
 - д) обеспечить в первод отпентального силона тивлоскабование Завини.
 - в) обесприять кольтовность установления и Замии притичес-вытиков ментилизан и оксимы жилизациянствиния можетия
- 4.15, в случае пробеспечным или незадленицаето обеспечения Завин Инветировани регурсами или работороссобъекти Новетервых пистем, в косоменствии с Актом разграничения пиступлицинизмен итинтетинкциосты, по ован Арекдодитите в порядки, придусмотренния инститациы дитингром, боган Т (сляво) суни, в элипросизбитием - Бани 7 (треп) часен поград, Стороны гасчидают двустарьникВ игт наружения, и витирны финскруют фил варушилия Армидилически своите общительства. Армидитер перацутили электромной вочны выслеменьой святи учедом двет Арексоличия о временя и мясте составления учеляемого дять. В случае пивана Арекцология от подписания двусторонного акта нарушения. Арекцитор полнясывает указанный акт со евиой супривы. Авт полити быть составлен в присутствии Аргациаллеты, либо его поличностного представатога. в в свучке его отсутствен, гры условии выдлеживаето учеломления Ариалидителя в нясте в премити составляния вети - авт падраженте по ресегитан Арекандира уколичных в договоре (положил отприменен о выпактивния или пурьерской службой). Ареадолитель ститивная падлиниям учертычниким типаки привыватия отметки на Аксе е его вручении (дибо наприосении по роканситим унаваниям и догиворо);
- 6.1.6. Пре веобходимости Аректопир свлими склами и за свой счет обеспечивают Здавие иметроспибничники от раздраную источняка констроивляни нохалестью, необходимой для обеспечения работоспособыести вывідоктильную камер Ариндытора в комплиненій для хражовия скороноргандинся продуктов питанов в тачение 3-е. части части с незнента птилегизани засегрескабиелого. Арексроантиль обхучется комплектирныть алигичествляно поставление расхиды Аректатора, поколнале в регультите обеспечения им Зашти реограмым полочения.
- в поучае инобеспечения Зодиня эликтроциябоктовы по виже Арекдодитов на условить, придрежетренню, настоящим Деговором, более 3 (грем) часов, а также в случае гообеспичения или венадижности обеспечения Здакия остальными Исконоримом ресурсации влаги работостисоблести Вывыпериял систем болот 1 (одиня) сугок, а чем Стороны составляют двусстирововий аст, в котером вышеруются срос такого необеспичения в том вереботаснособности. Сторовы согласоваля, что размер архидаля вили уминациятся пропоравовально количеству двий, в пичение колерыя Завые не было обостечно. пиштичений в отвесы в/вля И сех вирящих ресурсания.

Вань необеспечения или негодинацию обеспечения Тании Нивескриции ресурсани или принадрожение Индерствия систем по виде Ареказадателя продлития более 30 (придадат) полентарных вые завишением ее того, осуществляет Арекдатор коммерческую деятильность или инт, Арекдатор эприне. в времетирования восмудебном передио отнежения от исключия постоящего Диговора в привышения

 Аректориеть обезая в течение прока превды по настоящему Договору привеняющих жилизательно- принадий Здания, распорованных за границина Здания, неродиного в пользивание Арексатору, на урежен жений, градыклично Carffell, Cileff и векам действующими порыштанном детем, в часят применя применения в выстанцем Договора, напродения для ведения порямений коммерческой Арекципра и инвидершия Замен.

 пручие адактивация в/кая невыдленияето исполнения Ареклолителем своих обязанностей ин- ната, женку нежалий Замин, указанных від. Т настоятите плата. Спорода поставодит до гтородиції. повые воружению, которыя Арекдодения, обязает тот Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00

4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Страница 77 из 136 Financial

Consulting

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (13/48)

Выпомоной части архидяля платы:

- в серчие ве установея Арексалистов и срев окруплени, пфенсиронально и шего и выполнения. выстаниям. Арекалитель обетрения не требовыеме Арекаморы контическогомиз подменяму жа вом гистетации и пртвержденные расморо. Адексаторы в чечение 10 (деовто рабочих, доой с венявата колучения попастичения пребоимия Арекциора, II случае не устрановня Арекционния наружения, выфактирования и вит и миналичных коружением, в осчение более 60 (достишности) идлекцорных длей (или предусмотрено и акти выналивных нарушений). Арекцигор перши в кансторивном настрабном. водждае отворотьюх от исполнения выссанцию Договорь, с сременяваем ответоливаности и Арекдодителю в шатыетствої с пуставшли Договором;
- В поддержания за соей свот пенцикого часть Ідинев, Инжентриме сети за гренициям Замим и Верховани Архилититя и выдлежным солтовке и осуществлять за дюй очет катагальной россии вишлов, провли, прохадел вопотручалей, окон Заквии. Госпрой личе/тиним:
- L.H. Appraculation of State Configuration (Contractor WC) on transport BPY (Commun. WC) on transport виданициям омитирения гостовени, обеспечаюнть поворхузо в поистречениями безпециялили. и впридок, развинеразучения правалия устройства интроустанови, протволожарными правилими, почторебмаличноским гравилами, СПиПлия и другиму вермитивными документами, а также извессоятельно мести очинительности за повымилятими примят и требований, установленных априлименных довучествиях. Армизаратиль обегрения основаниларять достую в выдорущимных винешения в соотретствен в ж.б.2.1 настоявать Законира для теховеления теховіческом работ в работ по об'єтуначанню.
- прилогажнять Ароксатору, выокадения учего, кік у собитеннями Правив документы, вгобиодинам для истрательник Коммерческой деятельности (дидения из граво репельной торговая алкогольной предлидии, репринения на теринико, доргифиции, дагадования и т.д.). Арексоргизь обине предоставлять вершиниемые документы в течевае 15 сдестно рабочко дия со до нарося Ареклигора, но с учетом эстанизопреде воднитичения актами сросси оферациона состанульными органова иссудерственной или принципальной власти. В случие, если усключение жомполникам или инведлениями исполнение обязаемств? Арминистеля претителует завишной выимерчиской деятельности Армиличира ибим Армиличир осуществляет мини втоемерченную деятельность без лицинам на грове развиталай врадовая жисогольной предусцам в темпяля Воле (О (поставовтя) назонареася лия то вине Аректолиси, Арексина верше в какосторников висумбени опрадил италичным от полисинами высожными Дигинора с призменявами ответстветвлени и AMMONDOSTRAGO
- 6.1.37. с дато голичнавия Договора на заключать придверительны договоры древоры, диговоры доевлы в этимпериям Заражи, не переделегь Зараме в бетволитарии пользование, не обромовать Зараме (за посняющем amornium) appasses species sint, in tous manure covers associate a newscore account is parameted assertant. Her предвиротельного писыченного опсинова Арекситера;
- 6.1.14. Армилодитель обеков технологического устранить звария на вежинирных сетях и пологужениями Ханева. рассилистичных за гранедния Хонина, в такие иные акърия в Хонина, произхоледние го причисе бизгиранности ниженираль систем, расположения за границами Зрани и из госодстви и соответствии с Амтам риограмических вородугативноский отпетственности, эк сией и'ет и в погласовонные в состантитующим Анти-Виришни срока, на времения случина, погаз таки выряк проявидал по ввег Арпелитера. В случин вівшихожники кож перидокимацию исполнення Арекциологичні укальниції в настиларны думути обязывности в чениям установоливого срокь, Архисатор аграм устранеть направ за свой счет с отмесфенем дасходе изреграммация на Армидоричени, которые Армидиричесь кономиция и печения 5 (чита) ребогам долб и даты некоучания уведенеличны от Арекцигора в динучания, гозимпросамилли почесновая Арекцигором расскозы:
- В.Г.15. о случае, осни устроннями вырям, сроинирацией ди армунима, выминиям от Арекцалогова. врежиствует Коммирациой доятельного Ароцигора, разму принций енени и уновиний верхня уменькаются прохоривеннясько золичеству динй, в течним котторых Арикскогор не осуществляет Жимирческуюданизменость Порвод устрановня выцев должен быть зафиссировая Сторивания в охотисточницем пост;
- 6.7.16. гра изывают отпличения поверо- и палотиврена, воросайбаюти (гертесь и коопдам) в паки с притримения вывили от в почением росуросского винению организаций нам доминентрилск города, рабоны лон в нации и проведитель профессиот чустого (опцинных) работ, уведочеть Архидаторы в дина актучания уведомителя из ресоциализациямили принципаций или даминистрации города, района.
- Арексириозь настоямия двег свое сотпасве Арексирору на святу Товиня в первод лействия настоящего.
- К.1.18. В случа васовони на Арминтира неграфиям сакаций контролорующим организа, нагосущами и вобыля изыве учениемоческими органия, в связе и поредилиям Арекционности навторных, противоповорных, техничность допущенных по его име пре странтольств: Ідмии, Архидолитоль обжустся в прил не полудает 3 (прети базаковилал длей с момента излучител изличнения по пребизания Арекципира положения. Архимичеру сумму штрафи, на основнием соответствующиго счета в документов, полимующих отлату штрафа Арекдігором:
- 8.1.15. в случес привити ределен и прицес Завин и деля в прое собственности на Земезаний участи. (по вногам вин частично) гретьему виду, либо заключение вией динли, при виторой прокробдит перевыд прива гобственности на Тамин и Вонсанава учесток, Арикандина обязан пиданиям учедениям. Арикантира об этом CHARLES BRANCOCCAR OF BRIDE CONTRACTORS CONTRACTORS OF

6.2. Артилиятиль иног прави:

- #2.1. осуществлять громерку и некотр Зашим на преднет соблюдения Ареадатором условий его исклюбания и запатуствами в соответствия с подожением постоящего Диговора и действующего податильства Российской Федеродии в присутствии представители Адмидатора и при условии известиния придатира о времени посоздения и личких, осуществляющих посотанняе, не неима так за 2 (две) рабочих для допридоскатынной дары посказиван и в пичение установление ого рабочего для Арекдатора. Арекдаратиль обворется невършетволять свое праве достуга в Транки такем образов, чтобы причинять как законо минале несолбств Артиципру в педатию на комперческой дотигалности. В случае можимивания аварии или инсто событа, ветпрое может имеети унарб Замии. Арекандиям вмеет прине доступа в Замии в вобое органа, без прительного закъменното можадения, предусмитрениями мерания абхаден цистованти пункти, в приставні представителя охращного предгражня Арекцитора кімня представителя Арекцитора, а в случас- представитель окранию предприятия Арекастира м'яли представитель Арекастира откутствует, то Арминиратиль, невет прави достуга в Завем при обвазтальном респолняем Арминтира вли представателя
- 8.2.2. требовить исполнятия Ариадитиром правитых по пыстопцину Договору общинальную, гарантий или принять, а током акомицивать убытком (укадобы), поисколянного Арекалдателом во меня Арекцитора вслодствии. верушника взе условий использование Замине или вевынальным Ареадитории обществлять, гарантый или эниринай, предусмогранных Договором;
- 6.2.3 уступать свои прева и обазываюти по выгомарему Догомору с письменении уческимления Ареклатори за 10 aummorphis asett:
- \$26. Арекроромов, не втраве очещеноться в монformerers притигность. Адекратира в Трании, в том чакле. интиналия указавай и порадки ее окуществления Арексатором;
- ВЗЗ придоскить Аревдиторя преобрести Злание в дило в трико собственности на Темильскій участки при принятия Аренционтелем развития и продым Ідмая и даля и приме собственность на Земенинай участок, никомител унслими Арексатора.

7. ПРАВА Я ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Apecurrep obstant

- П.1.1 принять Танков по Акту промы-спридени в порядко к среме, определительн условиями инстидент. Диновора и возеренить Здании Арикуходинско по Акту осверата Танани и передве и пред отредиленными
- ЕЛ2 до содинения Акта принес-передов Тамия предоставить Арекацијатало остарвањие-запривње воени учредительно и регистрационных документов, установливных таконоличествое РФ-
- 28.3 свопаремовно перечискить Арголирую плиту и другие плитеют, предусмотренные ст. 5 вистемието Диговори, в соответствен с услования исстоящего Договора в теческие всего Срека Арекды;
- В.В. промесать своим свемии мули за сеей счит уборку Ташина. Присотивалий территории, и территории. Воко погрупця выгружил, утвиштицию в вывое мусоря в прочедшенных откоров, в том часле ртупосодиржащих втилить, в соответствем с дебственницию находодатильством и синиторео-патиличниции и полногичноскоми-
- 2.5 самостоятилию, по меря необходиности, за свой счет осуществлять техущей ревоит Здания, за величенные ремонтных работ, преведение котпрых является обязавностью Арексилатили. Катагальныйрежит Завиля виляется обязывностью Арекандителя:
- Вът собержать Завия в надложивом самитарном состоями, обеспечины пожарную и десприменую: Венашениеть и порядке, реглиментаруемем привищим устройство экспреротановом, противовожирающий вышлана, санитариз-голигискины гранцина. СНаПами и другина вермитанками дисумектина, а также высотоятельно ности ответственность за вень полнение превел и требликий, устанорленных порметниками вистемотрия. Архистирация не несот ответственности за наружение установления, привод теаризм Веневысности при осущаствиден Адмидатории своей днятавности в причинени в связи с этим преда пристау для здорнямы оказос-сиби два, Отметствичность за нарушения выплужданных коры Арондатор месят
- на свой счет осдержать и въздарживать в точение инго Срока Арекдан Инвенерные селя Арекданира и придоване Арекцатора в привой возранием и состояния, необходнеем для Риреценного попользована. часле замерать повреждениме резетвы, выключаетем, этектрические домпы, насодижение визури Тамии.
- незмеданеные вистать Арекалагеня о выпусы промаже выряжного составия Замия, а тисяе. вых других известных иму произдествым, которые могут начести удирб Замивос.
- пенеданню сообщить Арендадочени о кака-табо официальных уклюмениях или общительных честв провержить, салитирных в строительных морги в провесь получе

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Страница 78 из 136 Financial Consulting

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (14/48)

перинентилня, которые при техи на накус быть устранены бил узапрба для воликцивного оправотальника причителя в Завин своите Регрансками посущениям, на насмещения завирения Завин, и их веретринения поварчит продъежнения в Адоприлагу усостромуническия Организа водсти предписаний врабратить Конмерческую деятехность в Зожная, то Арекдогор агразе отклються со исполнения выстоящего динира и односторовами высудебном поряди с применением оператичности к Архиллатами и навинетствии с инстоидии Договором.

П.П. не приять в Запин закос-обо предлего изи интервала, пеневая для вания, запровы вли надреживанняй сроды, в том чесом, развілистичные натарижна, личновож планивникувальную дубочниции, автоможни решенных, корьончиные векасства и т. к., на вселуениямом товором, подпениямом реализация в Запани;

1.11 Не допускать пассионнями бытовым и учасноствения мусском Такия, дестителься парамента. минирового домежения в Прилегоской территории;

ПОСТ На прев водить визонах строительнах работ и персоборудованые финаровако Замия бы пасычению.

3. За свой счет регунивать внарин и на последения, приняоснедаес по лине Арекумгоро.

Истронеть верешения, развитель сактив действовии (бездейстровии) и выпусненые Армародителя в

Т.1.19. По предметь свои грана и обизачески по кастинации Договору третьям педам, не отражеть права в могот, не предреститить Запане в безаниесцияе свозывание, не вносить прина премен в инсектие В Устанный васятил без гисьменного предваратильного согласки Арексионализа.

 Собокцию выполнение определений по справе трудя в безопанной эксплуатирах ареадуемого Хакана THE REPORT OF THE PARTY OF THE

В случая компилисации на горогодии преклужного Зодина неиограмностей, аварий в иста присмежения, техносийнения, выпоснойнения и имих обосточноство нерманитую эксплуацию; вышення домен, черные дитильно прывовить меры во их устранения за име собствению предста и ска.

Арекциюр образи везомодительну устранить дварям на винитерриту сетях и коммунициям, подпасна на территорни преклучнито Тожев и на передуствен за сней дът и в согласнавания Стороними. В научие впиняютьсями мізя вежабітявали навитьсями Аускадітаром укланівай з вистопили знакус прим. Архилицитель верхне устранеть інкрию за рюб счит с отвеждения расходів, по устраненняю. на бринципора, воторые Арекдиор возмедент в почение 5 (пили) рабочих делі є далы посученда поветствуеванто упадонорияв от Аркаскоптина и документов, положерновивания поветсявание Аркаскоптилы.

В на Артацитета виздинета обязаность за согласованаю соочестителнам иниситей Задов, на в принципали Арексипрон эпреоблукувания, переклитерова, ресонструкций Замин, п в наружит вооб оодимости Англи своды Пасияв в реседующегом. Для инстоливания училанням обязываются ветств вышкит Аргилитиру соответствующую довержениеть. Расхим по согластивно втигирова! The second Apericative.

 Армидаюр пасве обинуется населя соответствующее инполемя и аддетровый (темегес, пяй) пастере. запасник с пректипричин Арекцитерен переоберуститета, перепличноск и инсектруаций. в выви менсь в Едином государствении ресстру иры на оприниваю почалости и сделие с ины и при этом Арексицистя обизуются выдать уполновиченныму сотруднику Арекситера доверенность на принципурации укранично и систоящем объект думить Договоры действей, и техне преизвести все ослагы. для осуществления посудерственным н/кли измециральным примым соответствующих При этом Арекситер «бисуется комонения поит заправи в зетителе Т (относ). тел. вис# с мумента кразиставлиям подтверждениям расхиды документов.

Армилир обязая попосодные Віленем в постичення в условиния Договор в навочодичали

принитилять неми обязанняютя, придусмотринской пастиналии Дуговором,

в тично въсливи виростернования организа перефила пансий с Арексоросси за врушения, Арациторов в гранроз коупактикава на своей литольности. Арацитор возвищит допринительно подтверждения рассоды и 10-денять в срес с менения выпучения пребосили се

и времять не в случае необходимости на переда действен вастеписто Договора;

 — вистемня Аректически приятих общинации, приятий или мисремий из исстоящения. с венит исметения убытом (укирба), помосковых Аректодиться ознава Аректора.

SHOW SHALL SHARE SHOW !

Пассилаточного подрять и илисованных Эдинеем и осуществлять нас втако прово Арексатель на Данныеру и ченевие весте организарации бол какопо-либо пестализальства или притиго тивй по схоровы. в таких продолжение Зоней восуденнямують и пользувании пустам и мей, разметить. Майры в согранивации Стемания месты;

применения и неприрамно осуществать доступ во все приняжения и болева.

бальной мест прих розволять Роздологи контручала, розвер и какже розвеждани вогорых

ни размина Стиропили и Прилорения МО к пастопирму Дитокору. При тоги, установления лицтени и/или за разведени Редумена комструкций, если тими плитии кожи оборы установлена накония, приститор опридоставит наместоятельно в якого ответственность за наружение указанной обясанизасти в выроже, установления действующим загоналистики РФ;

та при условия предварительного писыванию системования и Арексолизии протисовить муют наверовку нам реконструкцию Зодина и порядке, предусмотренном настоящим Дигомором. При этом Причиний съсеми създани и за съеб счет посучаст все месбиодильну разриления и составлявая на примендетни-TRACTORINA'S POPORT

Тама применения на свой учет собственную кругискупочную окрану Трани, а тими устанивить и П. пребоедть неголючения Арексиндателям арментых объектальств, гариалий все заверевня не настояватия довору, а тиско возмесития убытили (устроба), исиссемым. Арекципором по мине Арекцистичи.

подпавнить у Аркадодитем, неоправкия у вего как у обстанавны Завим, информации поблюдение Времьнору для охудоствления Коммерческий деятильности Спяционы па право розличной персован выправления продукция, разращими на торговлю, спункфиналы, согласования и т.д.). Аректодинги обини при поставлеть маграживанные документы в тичники 10 (досять) рабочих двий си для задоксе Аримпера, но с решим региппиловных верхитивация шенции провом оферентики инответствующими привыми тирафстинной ини муниципальный влиги.

 при напитам тематоровой возможности о контации соответствующих организаций и Армассични нашинить приных договоры и осуществлять по явы расчеты с организациями, которые обеспочаниют Объякт Верон, вкаю, хасетроской межеры, каженизацией, средствани связа.

8. РЕМОВТ, ПЕРЕЛІЛАНИРОВКА, ИЗМЕНЕННЯ В УЛУЧШЕННЯ ЗДАННЯ.

 Сторовы обенуютия промедеть побые отрантильно-итакомный відак куминерий-ментинные м'яти принашилиський, профиластический, резестные и наме работы, ін том часле, перетивнаровки и деля пометродня форматичести форма в соответствия с требоважения, втобыратьсям для выполнения таких. в вибликатичем законодительства РО, попиднача и строительных порм и правил.

 Арешитор пре резонава с производстве работ а Зовена, вотпрое зегративног постаров внастромани. Волог в Воло изполняют планеровку Задана в боля изменентуступациет Ногодотеные улучанията, при условен, заданные изврантав в\ию усучанная трабуют разработия граминой дверзаютацая в соитветствем с — подвітельством РФ, обхода вродоставлять. Арводоцутелю на видьмежное согладомане изголидованій за сней. эхилий ороет ва иневеня віши убучиння, которы Аренциору необходжо будят приламіть в по и нечение Срока Аренды.

 Арексодитеть обезые в срок, не ореанцияский (0 (десять) рабочен джей, рассмотрить попученный. навтный прости согластить его, либо выдать нотивереннямый отказ в согластивней в госьменной ферме. повторованняе завичания и коммитарыя Арексоргия досном основовых сектоваться на лебствующих СВ«П. ПСС Сакбай и вияться полособразьких. В случие если от Арексиления не полутит моти провиженть. и пристаннямий компеції трому реглатти распестумавам в отглючавами Ароплиятском.

В. случне, если Армецитер простисант изменения обно элучания, указычные и инстенцие родили: Затимую. Адміналого обитуются:

процедутельно острасовать с Арекледатилом вириаля в сроки их проврамях.

- за свей счет согласовать е устанавленном законом РФ порядит проситимо документацию и выпучань. реприменен на принционе твего добит, в случае, исли такая проектия документации/рабиты грабуят поменяния противния в соответствия и законовитьствия РФ.
- едить зо свой счог зыпесиенные работы уписановиченным органия вимоти, веда это пробретов в. спответствие с хаспедательством РД;
- нь свой счет произвести элекры и колучить вовья докуменны WIII и Кацастровый гасопру на Такове, не на изменяния подоля в до принции изменяня плимировку Талании, погласования по Сторовной и
- за расві счит осітаритнить покударитноскую рагастріадно вомінивні в органих далаго, исти розвиння Wikin улучатыя домент взаверных Замяк, остакованную Стороноск.

Взаучие ситтеровани Ареспортизно изменений и /иси улучанияй Томин померунных Арекситеров. дайтель обещи оказывать соотбетия? Арписатору в посметствий и условими Договора. насти приостиливия в полине объем веобходиных допучества, онижилися у Арказдания как у

 Авекатор свееститебано и не своему усмотрению оприденет циппообротность и мобиодимиль. пече тисущита денента, рекластрукция и молержениям, префиластическое реклатиль работ и наме. памітностравніх работ в Ідневі, Наментраєм Оборгующемі в сетях Арекцитора, рекомустичесь. инвертительного виконодительства Российской Федераров, в три честе игроппельного парведев и и и приговодит выдосторительные верходиамом за свой епит.

Архилистична обезня при примерения на в Валини, и Полимиремих сител Архилистична поли-Деялюдителя, расположения в Іленя, першаго или иличносто ромотть, першагаровия

> Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Страница 79 из 136 Financial Consulting

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (15/48)

 нероборушника, респотроция м'яли модертници, устранням видисциям, профизистемстви в работ и наца опротенны-отключены работ, в том чисте намежерно-опитальных и куссонение работ, объекты соступение отключен.

- в отрате проведения таков дибот в базана, Зове питрема-выгрения. Инистерраци остал Ареадициятся міня Оборудовання Ареадициями, расположення в Зрани или обостанавлення Тарини викомерском ресурсаме, всеко-вочением питребных ситрация, такомично согласивать с Ареадипором то 30 (диалить) рабочно динй до напала осуществливно работ, и том часта срока и трафов не помостания.
- в случае проведствен панке работ на Представляет перегоров, абокое расведовения Альы попреминетругие и польсование пучей е ней, то останование авторивания сопреми, весьмение уведствения Арекципора за 21 съведаний работии, деня да възвате осуществения уведствения работ;
- проможна работи приводчалению в полим премя. При проможная заких работ в дамоме премя Арекалогила обном проможна на пами образок в в пами така, чтобы не привамен мерхобить в полагациям по дожном на осущениям консертного дантильного Ареканоры в Тания, в таком принагаль нее учетия для оператия в мененую учени неумобить в принавым мера предосторывать для предоставлящения при намежем премя (порты, поприменны) Дамом в поучаству Ареканоры;
- обесничать достук Армицитера в Замо когрузко-магрузка, а Месту для розмицима мусервать менибаеро Армицитера и подъеджам путим и нем, а также обосного не учественть нем выписьтейм мень образов не отражениеть естестьюваем Армицитерам Золь готруженые учественным сута в мей, боз предвирительного бизыменного са гласованые Армицитерам.

В случае промета решения Ароналическо об осуществления канительного решент, обили решентруском каните в тоговые сремя аректы. Аректыратовы сосметее уведовляко Аректырова, ока за 18 меня в сосменения работ по проседания канительного реводить абтом реконструкция за меня, чом за 18 менят ребочно, дей до процессиямом дати извека выпочуваниями, работ. При тиме про вреше решентального из пред подабления работ по гронстрико канительного резента абтом реконструкция Задам решентального и пред уменьность развер предуменой постадат баличе насе не несправователь. На орежи нестаниваю комительного реконструкция развер пред замеж Аректым какит не утличности в случае, сили нестания не осуществляет изменеровору прительность.

B.: PTETAMIDO-RIDOPMARIRORRIOE OPOPMARIBE

Арминтер в течение 5 (или) разії с моженть педпасання Акта прима-першани с празвартноського шенем оказана Армундання отбо в сучне вознава в Ізнава быле оддене объеменнями пенециалій в оформательням окабітням Армундання в оформациям всей выбладаней задментання прастока вебрани собительного визыкуюческий, померующий, поме допументами, подпержавания разіть ременання россиями постумкай на пострукции общого пользование собственнями в померующими ременання постумкай на пострукции общого пользование собственнями в постумками установить на фасца/права правив, утвержаннями Армуниционня веформациями.

 Расписания расомей висоружде и ег полечники зарагиратим учанам о Соок развишена и интеррутай Арекситер: за пасалеть факцитрыми Хамая, недослабая Орилисския МУ в нашену догомору. С ученом средненциямой в соответствии с д.В.! Дегомор передизаровки ийля передили факци-банти фокца.

Наяти за сране разведания Рекламных конструкций Армантора на Задани нелочник и Постоянную другиций В. Леты. При неличии и Задани нескольких собственнями инпользование ненизация и поста учаственнями при достоя учаственнями при при ненизация достоя учаственнями и поста ненизация с портовыми дейструкцию законо-кательства.

Раницы по втоговлению, могитым и опторогнации респолько иметурскай, в трасес официальные то усключения примен валати за размещения респолы доржатора, установления дайтогропов интоломи Респолькой Федерации, отголоми в в доржатора, При пото доржатор, образования интоломи от среднями размещения размещения сооттрошей, в также оформать разрешения интоломи в размещение рециналь контурскай в сооттрошей, в также оформать разрешения интограции дерекции должать интограции и сооттрошей, в также оформать поставления интограции дерекции должать интограции объемоваться интограции дерекции должать интограции объемоваться интограции дерекции должать и объемоваться интограции дерекции должать и объемоваться интограции дерекции должаться интограции дерекции дерекции объемоваться интограции дерекции дерекции

присосатись обетичен в речение всего Срока Армери обеспичность беспиробивания
верхности Рессиямые пострукция. Плата за построснавающие Рессиямых конструкций оказ ченается
верхности Переченной врессия пары пре обекпичность доских конструкций уребора.

отна вселяет Арекцитерии.

В чением мого Срока Арина Ариналор имеет право проможен воботнение рекариване плаками, е от дастологиям котому еслой детигичеств в Замем, без диполнятельной плата Ариналогия на Ариналор вариме неоздальными, портное замененамия и доступа Замем в реслик, не нама бранцора, нероглятическим интернации. Аринализовальной и доступа Замем на Организова можетими решения протокого заменениями в поступам Замем на Организова и можетими в проток протокого заменениями и побращими от приметами парамата.

Придоситоть варым эспектолого горговое навывораные и плетти Арекциоры в СМЕ, рекламе, навышения бразовре, нерветажение метерилгая в делях перепачая нервего фукториларивания Завиша: Армадатър не нагрому Армадациято предоставлент утвередиельна верхият терсинско важинования и интелем Армадатъра на бумащение в такторовена вара, в Армадариято обятрется строго сооравить важежено вежбровочно предоставленного верхили.

Стерова-солгашиваться с тем, что и случес распорящения застоящего Детвира, нея вей будут встояминять
поливаем воеменнями в десут подрем, подвол облач участ общего высота в дета системать намежения вей и
полити дут друга, кое в вое не будет сегтацивае Стеровам допилатьсями.

ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

- 11. Стороты оснобождаются от отнежубежности за частичное яки полнее менительное обметслыте по нестину Детинеру, оснатавое мененциямие или частичное местиннями обмесь комплекси обстоятальна нестину детинеру и подвежда подвежда представать на пример и результате обстоятальна нестинувание параскора, поторые на могае греплявать на прим из Сторое, в такие представають ос постинувание мероке.
- В. В. Обставтельствам попросоковной силы отвесстве выпланения, покары, выклатрешения, удатном невыменном процесс, не зарастерное и протокуменное для выпланения исполнения от поставления, удатном невыменное протокуменное протокуменное протокуменное протокуменное должное протокуменное действующего выпрации, протокосращим действая третьех так, и отвешение Стором, коменское действующего выпрации, протокосращим действая гратьех так, и отвещения Стором, коменское действующего выпрации протокумент должное продоцения.
- При паступления и прекращения обстательств напринционной пава, Сторона, для ноторой созданий весть общесть какоминия не обедитальств не настоящие, Доскору, доское не кондина 5 (1900) рабочек доей настоя и обезаванием, троко обстоятельств в нестить об этом другум Сторону, при основносомительность настранционен достиненты, околичные Тергоно-примадилений такитей Робсийской Федерации.
- В саучае везавлючение обстоятельств котрупленный паль, исположие Скуровами обязательств позапрата Достовну отсливается сорязываю кромена, а тачавие которога (удут дайствовать такия в нательство и из воссобствия.
- В спучес всех действие обстоятильств интрипроциямий снем деяток дольке, чае 7 (дея) несенца, побар не быркы вирке пображеть средилення в действення растересная выставляето Дейскога. В перчае растересная высоващему Дейскоро, сторовы руковаются положеннямий и расторовнями наставляюто Детгеора, в такия выбращения информационациямисять РФ.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОВ В УСЛОВИИ РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА

- Быт какий-тибе платик по Договеру будет прокрочен. Арекроцитель парше потребовет, и доветиние запревремения уплативной сумов, поиз запрекречну и размер 0.5 % (кога армая и пать респика прокретов) при принений сумов, на косаций и доподрежде прев запревремение операти потребовет управа.
- В случит верхоперентиким осообходилям Зашим Арексиперки, срес ветерии определям в .44 (Срес навъекциям). Адекциям осначавает Арекциямски, априф в ремере 1 % били примент от сроки силимской чести организациям доставлениям объекциям объекциям доставлениям объекциям объекция
- Настоявай Договор менят быть распортнут на составлянию Сторов, либо может пропритить снениваем по нами состоямим, предусметроваем пактоливия Договоров абили дебатрусками винасципальным Рассийской Оказарация.
- Вы Требоване Спородь об акците кнустийня (катрафов, лина) завяеми примов, всем обезаванства Сторов.
 Вините Споровани внустийно (изграфов, пана) на оснобледант из об ефициання обезавляющих, в также пового менератиров и реализора и реализора и предоставляющих на ответительного достойного достойного предоставления на ответительного достойного достойного предоставления на ответительного достойного предоставления на ответительного предоставления на ответительного предоставления на предос
- 1.3. Арстолдител первы отклиться от админими выстоляции Договора в односторомны высумобном пример в респуткуть Договор путке паприотным Арекдитера книженняте учидамилеля не плодоже, чен м 90 вечноств) одностирация дней да придадатильной даты распоранны каспонации. Договора в дослуждать полом.
- всик З (два) в боли раз подрад и темпан 1 (адпото) года Арексатор просрочал исплинения обисительства по осщега Арексан в центы более час на 15 (активанть) рабочат двек, на исследавам глучава падачав у Арексанора заколенко осневаний для вистанты Арексаної пакты, продолограчных октовляю Дотверот, в также гра услевия предсетвення Арексанителем со-тветствукация счетия и встои, в перволю, продусметренены выстоящим Даговорим.
- наполнятя Артиситером существенного креда Зсинне.
- вре оснальнования Зарыни и центи или это части не соответствия с Разрименным изпользования.
- дря вінови підна Арушніпором віновижних щі вего наглощаю Дігонором обиневлени, з інменяю п.Т.І.Т., Т.І.Т., Т.І.Т., Т.І.В. Аректодитель равет краво постопалняться предоставляння в паттицим пилучесть правом гра условня предпаратильнує первиликам Аректоріці, каканого предурождання в насболомости верогомоми обизность поти петамости постопального предурождання постопального предурождання постопальня обизность петамости верогомом постопального постопального постопального постопального предурождания постопальня постопального постопального постопального постопального предурождания постопального постопальн

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Страница 80 из 136 Financial Consulting Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (16/48)

- в устаносоптеми среда, и не запоснятам Арекцитаром таковых трабований. В случае невызацивания Арекцитаром трабований Арекцитальной установам организацивания надучения, Арекцитальности «Арекцитальности». Арекцитальности «Арекцитальности «Арекцитальности «Арекцитальности «Арекцитальности «Арекцитальности «Арекцитальности «Арекцитальности » Останования какооплото Литвора в «Арекстирования порядки г указанням причены откли.
- 11.4. Адекдогор верше отклються от положения полождеги Доловор в одволюривам накодибном вираком і дисторую Доловор мужм шеракомням Арекцериципням положение у ученовущення на подраждения за под 100 с проценую под 100 с
- 8.1.7. В случае распорациям Договоря ил переждения, прицусметренным гориятия П.А. Договора, и трома договоря (пить) базапросок дейт с диты распорациям выстопацию Договора. Сторова ибигуются подавкого. Аст переж озданорям есто.
- 11.4. В случае приневника органова пласти адактистропивних мер и виде пирата последиталя Даная в ависот или устанивление мартил по веделя Коммуниствой деятельность Армицейци, и пре условия, то таким веры не пашатил с веделящими деятельность пересодителя от общенность пересод посреду вересодителя у общенность пересод пересод общенность последу данам пом не вед пересод посреду на веделя Коммуниция Данам пом не вед пересод посреду по
- Диниври и облас использова Арадосатило умущитильно задимеродновый ущерб, приложений такием информация в информации должным Камена. П.М. В пруче прокручен Арадосатилом передине Зашем в прокру. Арадостир верше интребенен от Арадосатили нешения вене в резимере 0,7% от суммы инсполемен части доседения или и може, учишеной в ибмес 2 к. 33. Дуговора, за вышеда прине прокручения передине. Денем и претод.
- В.15. В случае задания мішні переждення вмуниства мішні оберуденням Армантура, расположенням на выши кометантим. Здання, Армандосків по воет этнесоциямоскі за ооцианном. ветноства Армантура.
- № 12 В случае пеоредствения Арексороления по своий стероны Арексору раких допунентов, неябщенного для госупарственной регистрации инстидуации допунента, Арексорор верше в односторонного върше с среднерятьличего параменного уведоношны истичанить Арексоролиго Арексоро по остпроизволого Соронные размера Арексиой пасты со Догнору до невесто устраннях Арексоролиго неек можетиров.
- 4. В сучис разгориения Договора на списименных хредомогренных пристемя 4.14. 6.1.12. 11.8, 11.13, мише 2 пункта 6.1.7 каттивных и Договора. Адмицаюр адрам интребений от Армилияний коминения ком интелнацион подторожений и поставлений предоставлений предоставлений предоставлений предоставлений предоставлений предоставлений предоставлений предоставлений предоставлений пристем договора при того возмениям проставления в рабом сучиствоваем предоставлений предоставлений
- —3. В оруже расторанням котоящего Доспора по вкие Арекцитеря в состаетствен с в 21.5 костоящего отвера, котпециального оберущениям с не оберущениям для воспоратирования всерущ, устаемствены принценным от Удини, веренскат на оберущениям В оруже расторачены принценения принценениям до принценениям до принценениям до принценениям для подагащитарьными воспоратировами принценениям для подагащитарьными воспорать устаемственным для подагащения и принценениям до принценениям достаем для подагащитарьными воспоратировами в для подагащениям достаем достаем до подагащита достаем дост
- Опритивняють за эксплуатации, обслужающие и опродения интроустановное растан вониблика, другина, притивносьющий безенатисть, оприводуеми в поверхного водительных

отпринува, домогнация, общообменной воступации и компланитерования воскуга Сторова несут в постоятеля гранциям отнетственноста по Асту разграмения эксплуатизациямий стантственноста.

12. KOHOREHURAJISHOCTIS.

- Т2.1. Сторожы обизумося соблюдать конфиденция вность в отношении любей неформации, голуческой друг от друга по изстоимому. Догамору. Пои соблюдением конфиденциальность Сторожы поевымог обязаняесть не грублюмость, не открымость не разгламость, в замее не передмерти неформация протыми подым без грублюмость посыменного ситамом другой Сторожы. Побой умарб, причиненный Стороже насоблюдением треблюмой посыменного подмерт подмерт подмерт по просок сатам подмерти подмерт по просок сатам подмерт подмерт.
- 12.2. И такранам, воторые Сторим: гранили счатить конфидерализация и не подпеказалем розпрытим, отвежена, в том части:
 - стоемость выстоящего Договоры:
 - фонцисовые обязатольства Стирок;
- яныя сведення, депоснятельно определярные Сторинами или конфоденциальные.
- 12.3. Фият заключения востившего Договоря не относится в опеденены, которые Соднен договерались, считить комфиденционались.
- Положения вастижаей солтые не распространногка на случан, когда требования в предоставляния тискосведений предовалиеся спедующими лицами;
 - уписиомоченными органоми государственной швети и предлеми местного связупровления в центо, выявляемия по функций в комперсовате с добствующем законодительности.
 - банкова в/нес немен организациям, осуществляющем перепли в дексимым средством для лимо мершеством, в сонтвествем и Федеральным завивне РФ от «07» загуста 2001 года до 115-ФЗ «О противодействия петальнами (отмышение) дексима, полученных проступным сутом и физикторованию терроральна».

13. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

- Настимані Договор подвожет толиванню в применянно в соответствии с действующим пакомудетствем РФ.
- 13.2. Сооры, редактивом и веуротупированное жидосы, али требенных, велименяющие из инстоляето Договора пое в сихов е винь, о том часле выпосажения отностиченые, парточных, трепределяя или перебенительность, вогорые могут велименуть между Сторовами отпосительно выпосажения, томования и соорушили выпосажето Договора Гаште по тексту «Сперам), редрешаются путом перетиворов.
- 13.3. В случва викольковского урегупарования Спорок путим переговоров. Спары подлежет разращение в притегновокого порядке, то есть путим могражениях Споразов, час грава по не мислен перуаления изграж Стореной, пресоптак, в асторой подробко изпасатом суть Спора и срок для устранениях перевок, выпаваниях суть Спора Претислам и отнеты на циях патражентся Сторенами друг другу увящениях посымого с учественных.
- 15.4. Сторовы согласытись, что срок для рассмотрения претенния и ответа на нее устанавлениется. 14 (четырящими») колимариям дамії не для получення.
- 13.5. При невозномности разремення Сторок дугом переговоров и в претотносном перадив. Сторок подлежет поменентальному разремению в Адбитранным суде Московской области в пирадок, процустмотремями добуткумиции законадательствии РФ.
- 13.6. Наличие Сторов, равно ваг и предстоящие рассмотриные дага в суда, не союбокомет на одер на Стором от выполнения ею соответственного обществления в соответствения с пастоящем Догиморов.

14. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 14.1. Сторовы дотоворились и необещиемости страсования Здания и наплавается в вем инукаютно (в тем нада ременто-стратесьных работ). Архадодитель надажей дотовор страсования Здания (претресов дучайной поботи в подкредствии). Архадодитель подкредствить, подкредствить, подкредствить, подкредствить, подкредствить, подкредствить в состается и завера, и ременто-строительных робот, выполнению Архадопаров с остается Архадопаров в в состается и условными выстрасовати Загома, и подкредствителя в в состается подкредствителя достается подкредствителя достается подкредствителя и подкредствителя подкредствит
- В4.2. Спорода в признае 15 рабочко дней со дви подгажения настипарто Деговеро сообщего друг другу в писывання ферму совеска пис, представлящих Стороны при исполнения писоснате Деговера учасначем на писиомогия! Учасначий писос после оформация в принцения и инметте передоставлящий стихом после оформация в принцения.
- Передан через Диадок 14.02.2025 17;11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (17/48)

14.4. Любые управления, пороже, протоков, требования и пр., павляния с исполнять просократи досократь досократь досократь постановления в порожения в предоставать протократь порожения постановления постановле

14.5. В случае воменения воложентельного органы Стороны, вывлениямым вуком местоносказемых Стороны, адрес для корресполождения місле быковсеми рекоменты, Стороны общама не педарес 5 (пать) рабочка для одно од для забото изместных направать в предусмотренени выше порядке инстацием другой Стороне с усключение исместных При межалодичных под большености же коррестонательно и поиттях, направленых по старым адресты в бакомоскии рекантилом да усключая, статионыя полученной Стороной, которые и неоот пои педагопративами постарущим путом годинским документационта.

14.6. Сторовы в течение 10 работах дией се дан эталичания настоящего Догонеря сообщает друг другу в песычетной формо списов лиц, предстановидаем Сторовы при политиемии изстоящего Догонера с указаляем на политиеми?

14.7. Все доволерняя к пассоласту Договору выплоток его пасотыченной частым в дайствительны за видисьме учильномоченных представательной оботе: Стеров мастоямито Договори. Вси изменения для достинения к мастоямиту Договору могут висистых вида в пасыветном виде за падаваны учильномоченных представателей обекк. Стором текстовано Договора и серепликы початими Стеров путем подвисами долементованых составляем в Договору.

14.8. В случае признати платичной издоссии Дотимун недріджительным Сторова приложи не возможние в необходими добсини є приложення петромо и ісслейтвительное ени котодижалате возможници подоссини подоссини приложення протоворечация поставить при этом соерання платичної пеад, содправлять и наибстратичним постоютих, соблиция при этом поставите импонительности Российскої Физирации II случая осудествосние такого подоски принципа.

14.9. Настоявай Догогор системен в 3-х оригинациям экснедирая не дусокое языке, 7 из кех — Арексологоко, 7 использоры намен для Титистрерубовает органа Пое нечамающи намен однавают органа. Все нечамающи намен однавают органа.

14.10. Все прицессия в настинаску Договеру, педаневовые уткланиемования представителем обоку Сторов, насписов от постьющего бытко. Настояжей Договер на дату содинения одержен кладующим придостави.

- Приложене №5 вептражий одак с гранцина Понецени останого документам технической компетерилари;
- Приговское №2 котупалновный том с учаловием места размешения гостеной стоямов, мемы потруменратерское, места для размещения мусорения виклебнерів, соема подъека прувового тримскорте в экие воструме-раветурам;
- Презсилием МО слено резонациям резонация совструкций и венешей выд фоскца Здяние по результатам превидения работ Армумопра;
- Прихожими Мей перевод, работ, выпосиянных дрекципетичных и Арекциперию (Родиштельных возмость);
- Приновентае №5 смеми плавачувани Поосещении после триме, рез им Аргадатором (избит.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКЛИБИСТЫ И ПОДПИСИ СТОРОИ. АРЕЩАТОР:

OOO +5'K Carner

Kip aupee. 16/009, Micconcuss offmers,
r, Kaustonsamenca, np. Maga, p. 11a

OCHI 115/01/2008000

HERIKUHI 5006269776/500600001

pos 407028/804000003200

Easee OAO =Chophiers Processes,
who 201018/8040000000225

TYKOWY)

FORTY GRADUATES

OCO «Фрем Мармет»
Агре: местонализациям
162400, Мокольско область, Неговской район, 50 км
162400, Мокольско область, Неговской район, 50 км
1604 м аггомобальной дереть М-7 «Волга», д.5
ОКАТО 4623998000
Почтонай дарес 17559, Моколь, д.6 77
ОСРЫ 1147847774171 / НБН Т806481259 / КПП
103101001 / СКПО 93072951 / ОКАТО 4528899000
рік 46702180278000011677
рік 4670218078000011677
рік 46702180780000150001890
в. 1010 161059600000187, ДЭП 044525187

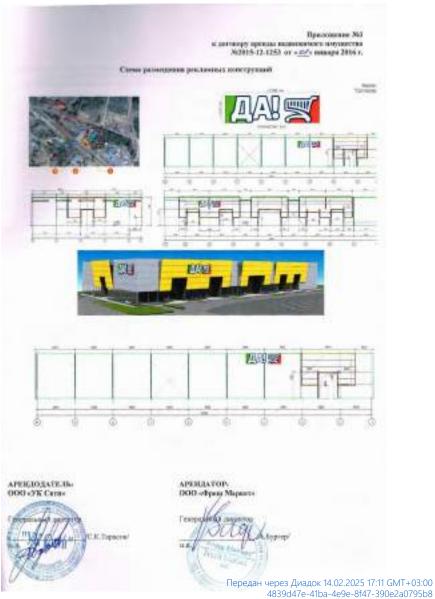


Group

Panipution Congestrop.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (18/48)





Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (19/48)

		ACTRICOMOD		Присковения №4 вмаго инущиства № опвира 2016 г.		
7	FIGS OTOBIE FOREILIEHER CYTEPWARIETAX	рмость, іншеннуючення опастопальности открон не проволивовилию и открительств пли готовке повещения супечиникть к исмещенеском использованию сключине бас, янного за маска Месекия зблють. Робуй институтельной клюрене Ром. 12 го., и фремя, д.П.				
2	Новен ашино работ	To surpreser	Resemble	Премечания		
	Claurpoon	ыв и проветные рабочы.				
ia.	Павдоставти ческором времпитрой - поличаемом розими Вамин, оприторим рекрем, фенцуа Тамина не предуставущей уму рекратите Тамина не предуставущей для розребите Тамина не предуставущей для рекратите Тамина по предуставущей для рекратите по постоящей запавания для рекратите по постоящей запавания для рекратите по постоящей запавания для сего од 1917 год. Од 181 году моготи довот системой.	Aphilluser	Association	Entreses 10 policies and came represent Senses		
12	Разработа Технорогической полировки в ченирование парамен в разрачает необходиваю возрасской по реневидения съставем и изгрупп на лога.	Assurem	Aprilation	B ne-yeard paties as grad a second a porument (1.1.1		
13	Рассистание в согластичен бин составления вызываеми темпенновой рекультиро вышения принятых Арексия горо и предвержения Технору мерсия темперации. Арексурства, рециотельную свему темперации от приняты предвержения и окологорова, темперации от приняты предвержения.	Apountaine	Aphicures	Browner I pulmed god - seleptra economies (-13		
14:	Рикреботи забечей допровотущих (Провет «Суперацият», по Посенцению Арекцияною во внем частия в терерока Арекциуальной.	April 1999	Apmorto	Birowane 30 patroles grash p valuents administration T.E.		
ts	Consumeran certal Plantata (Conspicación de descripción escripción, April, artigir Palatripolicia (c.g.), April, artigir (c.g.), April, Apri	Apellossometra/ferriguet 19	Avendation	The enforcements		
100	Хориотисти Рациии «Систими воещитумивания и воещаний силистими с учетом планиционного рошения и силистом Почещини Ариаципра по техническому вединос Ариаципра.	Appropries	Aprilamen			
er:	Ворриспорова Разрана «Сестення воеврестя этомоврения» с учетом планираличного дециная в категоры Повышений Авенцатира по техноческого вы энем Развидатира.	Aparture:	Amurio	-voo amana v		
1.0	окально Аранцаторь. Ризрабочи рабочно доприментация систем высоколито Зарина Аранцаторя (допримен мартина/видинера, перавици изглатива установая в также уреа.)	Assessment	Amueros	Browner 30 pullment grant conserved extrements o.1.8		
1.9	Расприятия па овид уржини в насотрагация, поверхня деятерация, причинения быско-менят плана, технических былиция, недактировый планару вы Памещения Архидинова и опричил заменя.	Ametures	Aproximes.	E gase regisca-us. Decimops		
1,19	Pagetine (poets one gyane appears pressure) sustain Aprel Page	Assume	Amaron	DE HENDE KOMMENDO ANTINAMENTA		
1.17.	Получения падришения не ресекционе респина	Admitation:	Apenance	Di variate statospreto pertenuncia		
		menusus patiena.				
	2.1. Hantensouge teapertipes, examinate ricestudes	одружные дели в Давгие тар от передаванные Артората				
111	Принципента потпрото утвержувания в пред усектренного рействующее законодительного РВ городия проектив досументация в плиния объект, с подъективного потпек в возможностью	Apequates.	Apoquamno	Discount copyequation day temperature		
213	дообранного подпаване в бысправлен стенникой разпрузки. Праврительником висто для установления изительнорого подпавать, неорично концинестительное безове для накладосторого, ответ-сустуки, францизация и колбеничной подпавать учествення и предпоравления для установыми установким, места на концинестительное для установким регользовать возрания.	April 1000	Astroparects	В почения 5 рабочен дней с дачи годинения договоря		
213	Устройског контайнарной госордии для развишения В контайнарно объекто CO el надый тах ватор	faculation.	Aprillations	Me war acceptance on readjusters to 2000 as socialistic (see copie socialistic production (secyative production 20 et agric production production secret		

264	Устройства Подменного петиточном ворог (и учистропориям) и колонической руковой подменни и по отполнение петиной, для почец рекейдени	Association	Appropriate	Да напада контерного догальности. Ивеат не догальности. Ивеат не подгорожне посмодул выпадавания Ареатрация мін. по Технического падавани Ареатрация Уне помодять
219	Установка подомно-тот от ота /уванительно- сиозация: и техновки маже в распуско-тай важ устройство такуры для какой	Swyans	Atmisme	Appropries to 20 patroles propries as policies personal participation of the personal participat
214	Арекцијата, обосничани изглуштари, и работопосного сотпочни режимата постини илију Одини останича денамита, на режима граничани останици Арекцијатари, и дотишни граничани останици и Арекцијатари, и Тамин. Умуричани прогодини и примето денамита и години при примето примето и приметом и години приметом приметом денамита и години приметом приметом денамита и години приметом	ferre service	Aprillations	R-re-acces some regions appropriate manage see tol cyclestrate times taked card times).
2.19	Организа. Тоду надоми дорого в добительного и распруатичного - спорадал, объего начинали термера и програму быть догоду быть догоду быть догоду быть догоду быть догоду в догоду быть дог	Армератич	Apo-goperno-	An en and manage ock Ant transaction
219	Вое спроизвлючие работы из принадатиря изворущите ТД (фрасиченти, краяд, стика, прина, джера, в 1 — калирациятия, посе, на образочения работы (чем сранца, Пенецияна Афекциянра, (полтица, инфенециальной работы), работых в ТД, удане А, что станувания ненее.	Appropriese	Agroptomic	Kipire risk sections Acronists
		processors Agreement	re-	
	Ottow	u moperopoleksi		
281	По горовитру Помещения Арекцантую, противотиварный в корудуре ставь в перегородии в Помещения в соотрементительности старовку. Метарического костируари выявляеть за травиту в образоваться интекциятили соответь турь выпользование выпользование установание перевышей образование выпользование перевышей образование перевышей образование перевышей перевыш	Annual an	Annualities	Barrya rees to no this happeneously appear need varyance offer, he happened the management of the property of the property and property management to the speed
222	Перепродия влигря Повощиния Арендатара, велиная	Apparette	Aprilates	An execute moreophics
	demonstrating	(herse		Janet House, According
223	Потота всихования (потота перекратиям) при пребранено инструкци по весейо 1000 рега?. Постоянные вышерения системность вырак Белиница посты (нерезерка урежной поверх наста по такжер Поставо доля 1 (100 г. 101 г. 10 г. 100	Apeutosens	Aproprigation	Capital Industrial Section (Capital Industrial
224	Мусковбеточное канала (степротия) для разворения разволящим приятия в эсн раборождера в системотивно с почетоснические родилия Произга «Супциярист» в действосовия ворития.	Aprigation	Assume	Выпалнеется га: со паставаночну Прово- корперивриеть и падачно Лепедитеро. І дето портипачита вига приводителя
224	Упроизвищи ботрения поли, днеждифу студила с реграфизей инфактивносции стичен, еспечие устройства и предоставля в повящениях с в извением Возайствен, в пленции нех Армуратира.	Арендагар	Aprigrap	To contra constrain
		an resimparties		
126	Начили переротить ментроботит иго герператий выстанные для орга СП ТВ 13308, 2012 году объемые под фентролия отделям, отпетация вышение из метамизминирования.	Aposcorron	Acessagements	Едита подписание виг привите опрадачи совтавание
227	Влицина осданалутройская недверам вотанов, котриса типи «Гропчито», «Арактро»». Останоприная рактива в повещания «ракцатира по Приняту Аракцаторя.	Appearing	Assessed	On resident consequences gentlemental a
		IR & BODOTS.		- communication
111	Существующий паком, из Плимирован на учину обходировати, окспленциях з контрактия.	fgragami-	Arrasor—	ASTRO-SER
	По внештеми наперру Помещения Армидатира.			- Blue perform no

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (20/48)

				орищинами в свое у устроитель в свое у устроитель в свое и устроитель в свое и уни приня процения уни приня процения свое свое в свое в свое свое свое в свое в свое свое свое в свое в свое свое свое свое свое свое в свое свое свое свое свое свое свое свое
110	Отделинные работы во вердной группе (певеровая внар) в протавый как «Супораждента» в соответствен с просегом «Супаржараето», в преверр повердного безорат пак.	Appropriate	Almania	До кому опинерения детеньного
izo	Установна вкупрен ил диврой, уследиента. извениента в плитороми Армеритора по проекту Армеритора.	Aprium	Aperator	До конку чованичний двигийнийн
124	Для доством гертом начистом населя обседувания в Лумецина Армицетра горозирато росписные вощенные ворози добруждени теле Сацент его воше 2000/5000	Assump	Administra	No state of the sections of
		SOME CROTHING		
	Paparrame room	man a terroradina		
231	B Codingrow organic tree daily, 14° minings/series or highwest-pages 1 × 85 × 752, 12 × 5,27 Feory day.	Assuzanis	Avecanno	Выпосняется в составителя с геровителя допринетация на брание ТЦ X дите году Любино всех трани городом Отконцения
137	Дереботка системы отопувания герт необходиватий;	remains	Almost of	Accesses schoolware process
	Григоновия ведения водущите поливые место. Пригоно-вытижния вестипация, все	manage constraint in	Contraction of Contract	- American
-	University and the Control of States and Con		-	1.
223	оборудиленов вонтовиер, и рейтию планицинов Армицатира, по примету Армуципори	AMMENTE	Newmo	Yes ware convenience
*1	Прикладов инитегральных воздрожендав инитегнальна в исфециальна Аубидарская	ANNUAL	Apeliamia	An entire recessories
Th.	Проглада воздуховара велигиция от ожистральных воздуховаров в устанняя навежных результов в планицина Американия	America	Amarin	An emergence Astronomics
(1)	разраблов в говенувания Луменургария Принотитеруализи работи, папуля заительна востичности пенесце пот Луменургария и запуля в востичности	rememe	Arrysto	Se outbrooks
124	быса поднават и обитных грфоприятация колидовортных отпеда этеранотта для подсточник официализация интернационализация конитуров. Негрузия по интернованно. Пленициям Ауминтерн. на рабитер из вения 19 для из 1 мм обициализация.	Amarin	Averagency	Опотеприямий объекторизмий объекторизми объект
41	Uprace seques Enside companyment regers of opposition of company and process of the company of t	America	Armonto	An atraca management agents angure
:AL	Монтая тробопроводов нападамноствен до-	Assignmen	Apa-perce	An neveral mesegvening
- 44	Поверхнен Артура пра Монтен проборожную порячи и эторуя	Apresance	Appropriate	An appear overestimen
0	screphologists in menganian Apendicipa VCIn-mail Spreadings	Assessmen	Amaria	Дентичного До напага гомперсого
40	YCOncert possessificate orani-active (invested) Societ Implement Societ in Objection in Research Administration	Aprophie	America	деятельности Армуродитель Прадоставляет веста для установки нарожны
44.	Montae nyifospowania ataliga soupe-cora	Appropriates:	America	До предля повему-гого
-	Пнохочелединные реботы и запра светены (и	Amegamo	Assessed	Дентермости До начага повящения
-	Schellusine Apoly Propi		Con Marie	AUTROLEGER
		yyan street.		
215	Армицаритель представляет заиматичных щенти ет не портино в табаризматичной поставляют превератном него кратима работка по поставляю дологодитель поставляют поставляют дологодитель В-туром него поставляют него поставляют поставляют поставляют учение объему выполнения — кратуруатими, менения составую возмения поставляют — кратуруатими, менения составую возмения поставляют поставующий поставу	Apequation	Apendiatrice	Выполнентов 70. Варовому провего от розпестьогом оружен ТАД, выполнентом у техновия 10 д еб-типе подписания 17,85 кмм. Акто передине

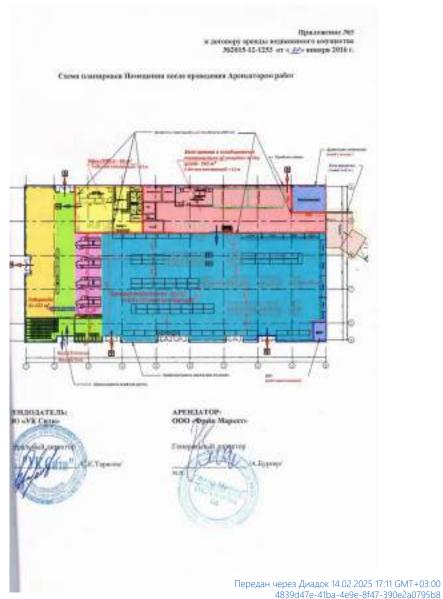
111	Design and the constraint of t	Arragens	American	Gunionemph e renewe S pelinier park c externi regiminales Ame Repopulare Instrumentalis (participal instrumentalis) pelinies succina timblioriyales Apengaring obscienuse cascolistations a la cascolistation a la
117	(Виработ на головарной дополниками и поставетствия и ответирований Поменцении субтравариями	Askame	Aprentis	
	German man	gett mangami.		
232	M common offsetter on TLL	Aprovator	Asmania	
130	Operation of common common property of a content or a con	Astronomy	Apreamie	
	Programme and the second secon	снебовник.		
23.10	Малеилично посро в почетание Армероторія изпарат вида с поторнів примурав, пувнарнай збана вороторія (немо Армероторія), не мене в м'хут. Холодорія порозовінняю свінстичная то в ив'ями ве мене в міжут, так табочне даштення в магастрати на менет 2,5 бер.	Apressurane	Assuumn	Buroumertin As repropried remarked (Demarked Asin Color Appropriation asiness cognitional in its cognitional in its cogn
23.0	Компексурабил по монтону свотом ордонабления в Помещении Армей втира, монечая пояборы учёта (ведиройтикия)	Aproverse	Appropriate	2-14 (274-0) До минула примерните дантипьяють
	100120000000000000000000000000000000000	CHICAGO.		
8 2.19	S compute Textoquem Sprigorope triphtypow surplus Textoque desire a blogen y propositionness stropposition (Dispesso intermediate important textoqueme in conce stillness in springs and concept and concept stillness in springs and con- cept and concept stillness in springs and con- cept stillness and concept stillness in springs and con- cept stillness and concept stillness and con- cept stillness and concept stillness and con- cept stillness and concept stillness and con- cept stil	Amelenta	Aprilia armi	X gare represent roses promine and story represent represent
23.15	Contaminate phone argumentation of armine 6 whiter	Approximation	Aproposition	Observation Control (Control Control
2314	Томпона (илот на вистану рестана обнастивация в Ложецини Аргация при 700 егона они виграбили Произдана е сого, под голов, по сличае и согонива, сод затой произватия.	Aprilates	Apexame	Ar name attemption particularies
	3mm	montene		
25.15	Арекулдитель видателя для кряд Арекулитов алектронейску венциона (на разрешения) на пречите Видекофизичения погрупан и на зелине 150 «Вт. (В вотектроне задабивного в развитайскихова. Арекулдитель собственных и селине на свей ком! предографизит он венея 2 и потискую кабелей от ВТУ! Врами и томовирном вительствому кабелей от ВТУ! Врами и томовирном вительствому кабелей от ВТУ! Заливан в почетности в техностичности предоставляющим сорганизация работ. Почетности предоставляющим сорганизация работ. Почетности предоставляющим объектичности залишения запосне учета.	Assembles	Assessment	Выпагничента да породане Помесцине породане Помесцине породане Помесцине породане помета симента помета симента помета по
23.10	Ремодал писта сметроскийтеля, уклачител сар'язываний, разбук и ор, актичны робраток и Плавидение Аргаданца.	Nemperius	Amana	Shid reports revenue of Appropriate for the deal personal for the deal personal as a personal contract of appropriate and appropriate and appropriate appro
13.09	Арекципор циат этексоустановы Сункрецияла Арекцицияния спроегной рабочей досументацияй и бетана ортиганей	Apresente	Assessed	До начала соменрини деятильности
2316	Пересоод режим, оджен в постоящем выра- вляя Супруктичного, Супараварнай и симента но в Арма-догодом в токументамия, актов, долгугая Суро-правода физика.	Арходицителе оввестно с Арходителя	Aprigne	Артирор продоставляет Артироритель Контар исполненный допументыми

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (21/48)





Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (22/48)



KRONEZ	6 ODO «Comu Mapagin	n No 1000 A Albert a Co's standarde 181 6 suns
	онсам облисть г Рузи	was substance
ap-r Cups cofic Most	Н 1235032006000, с нестом москосовани по- Мара, д 11а, невизумное в датностален «Ар на Константиновача, действующего на о посилости от «2» денабря 2015г., 120	вытым «УК Сиги», ВВН 50000/9776, ЯЕВ 50000100 апресу 143090, Московския общить, г.Ересинамием видуаритель», в лаза Генерального дверогора Тарас скомавия Устав, в Согламения участикия дилем эстандам нотърпус Русского истарацизация делем защ. «ЗЭ» авкабря 2013, ресстровый можер №1-1948,
5001 perie Eleve 400a Fence	Общество е перавиченняй ответстве (1996), ОГРН 11794/374(7), дата гос. (1996), высоциянняя висти рбургу, высоциянняя пераву, 142400, М автемобиваной дерега М-Т Велга, д дальние дерестора Бургера Армана, дой	навостью «Френе Маркот», ИВН 7806/61539, КТ регистрации «Об» сиятибря 2011 года, вазнашения вани Фенеральной накотней спрабов, территория 506 1, вискусное в дальябалия «Ариализор», в ли сомужирия на оснящими Устан, с другой сторим перай ат в дитомору арости недвиживного неучает некоспарноваем:
7640 pain	нью спаньки нежиное строение МД торгов; ена триети тредлега, денога полька тре	овыше во пренешное пладении и пользоване (пред -соещност гозичнось, общей планицаль I 139,5 (ар двоитью) двагратных метров, колечестве этикей ь, Руксовій р-я, тер переделя поездение Руів, п.Ру
	валю для парадачн - Дуговор архилы вез ptc 201 Д года.	весовано внушетта № <u>Доў Д. Д.І.</u> от ф
	Техническия системы «По ученов интерестория для на системи	мадания: «Помещение» наладится осстовна пользования «Помещенно» под матикия пробицея реможена.
Her	яме экспольятильный пециализмого элипления	в Помициина такончаскому плану:
	таминое «Помещение» оборудоваю соез оння?	эхихма виженфизик септем (уклаг. еканес
One	Busties sease dome-	unae_
3111	opostassa:	
1	194, dungagement	teegena numariyue saiin

4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Страница 87 из 136

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (23/48)

Kanaman B persona b MB persona basis	lancziecznia yceń mojepu	knyean sanam zarnen unchen zemanalieen een
Силлин винтинения		
Huse:		
On Appendixmentals) OOO -O'E Crime Francisco Oo Ooo Oo Crime	Spaces,	Or Aportarops: OOO objets Majorite Empara of aporting A Legrey
PyCim"		

Диновантельное согламение №2 к допомору времям педативативит имущества № 2015-12-1253 от «01» никари 2016 года

Miscontinue officiers, r.Pytur.

«2to messips 2017 r.

Иншинацуальный предприничность Шеоехеннов Инстор Вакторовач, парегистророва из акресу: Москована объекть, Монайское посек, д.76, кк.52, предпетрироват и Едина, подпаразлениям рессере националуальных предприниметсяся из ОГНЗИИ 31830823526004, что принированское изкательством от подгоративных разлетровая физичаского ощи в согоста изменеруального предприничается сорые 50 76010867418, ИПП 587215809907, именуемый и дальнойлено «Аризалент»-Го, декструкций от сосото именя.

Националущений предприниматель. Тарагов Максии Сергосиии, адестограрован и адресу МО, в Красиотименсь, ум. Победы, д.13, ко.52, адестотрирован и Едином госупарствинов расстре надоважуванных предпринимателя! за ОСРИНИ! 312805266100039, что подтвороданию инфотментацион о обращениямой регосорации филического лица в качестве инсинарушают предпринимателя оприс 50 36 011862171, ИПОІ 380601390823, аменусный в даланейкие «Арекционтель-2», дейсторожило от свети нистя, вместе эменусмые «Арекционтель», с поред статовия. В

Общества с перавичения отвитетивниковая «Фран Маркот», ИПП 7805481579. ВСПГ 503601001, ОСРУ 1178-0274171, дата гос. регистрация «ОВ» оситобря 2011 года навлениями регистратурнате ограны Мекрайония инпосиция Федариков индосимов думбы. В 15 по Самет-Петербуру, можението ограны 142.111, Мокооской обисть, т.е. Подолься, р. Подолься, прет Кумка. Литичари, д. 57, инперемен и дальнейшем «Арондатир», и лике 1 сперавалого размещия Аринна Бургора, дойствуемаюто на оситования Устава, в другой сперавы, при соебиствоустоящими инпорменен «Сторона», засночная постояще Дителительное согласите №2 » васовору аренны издиненнями инфинеста №2015-12-1253 от яб1 и индиверт 2016 г., диже из пексту-«Дотноро) о менес-клучнаем.

Стороны привада в системенное тот развер ороссуют потыс «В1» выпра 2013 года не «Э1» двибре 2018 года выпочительно будат состоенть 2 100 000 (два миллиона его рублей) рублей в месяц. ВДС не обласиется и связи с применением Ареколлически упринялизм системы налогробленения.

Начиная с «01» явлеря 2019 года развер времения плата управления и соответствии с условиями. Договоря и учести положений п. 5.8 Договоря.

- Настоящее соглашение подмент государственной регистрации в Управления Фодеральной даужбы оосущественной регистрации выдостра и варгосрафии из Мохиовский области и почасотняетое селами в за счет Арендатера.
- Сигламини иступант в силу с вомента сто государственной регистрации и распрастрации: своб дойствие на отношения Стории, потянками с «91» изваря 2018 г.
- Иметовари составлении составлении в 4 (четърка) идогличных экземплярах на русском каже, которые вмесот одинановую коридическую силу по 1 (одинову) зелемпляру для повъой иг Сторон в 1 (одина) зеленилар для Рагистраруковаето одгана.
- Адреса, реконтить в подряси Сторои:

Арекхопитель-Бі

Испинауальный предпринингаль Шевеленни В.В.

Адект регистрация: 143865, МО, Оунивоманий у-и, г. Оцинцию, Можейския кикож, д.76, ка 52 иши экустэмомог

CXT91308503235200041 pic-49802816940020013227

вор/с 3010181010000000000225 в ОАО «Сбербанк России»

386C 044125225

/В.В. Шенепенния/

A.D.

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 88 из 136

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (24/48)

Ареклопичень-2:

Виминеужминей предприненения. Тарасов М.С.,

Адрес регистриции МО, у. Красиотивновов, ул. Победы, д.13, во 52

201914 312503218100039

C8 PH 312393208100939 p/o 49800:810-0-9000.0025888

100pt/c 3010181010000000005716 a Officity Mocapecaren TTV Sesson Process

hars: BTE 24 (IDAG))

BHK 044525716

M.C. Topocoal

16, 6).

31.11

Аринатора 000 «Френ Маркет»

Axpec secrostanasciente: 142111.

Московские общеть, г.о. Позолься, г. Поличься, пр-т Юных Лениприя, д.67

Почтовый загрес: Г17534, г. Москова, ул. Киркногражиских, гг. 23А.

OTPH 11178/7334171

PORT 78064615397 KUIT 510601001

pic 40702110000050000890

Both BTS (IIAO), r: Miccanse 38101818700000000187

EHIC 044525187

Генерациий паректи

(Toperp.A.)

or Timeson towners comme

ENTITE H B.

WANTED A RE-TAIL

April 10 m reads of

The gold uncon COO unto

Дополнительное соглашение NG и: дитеккуру предады ведименичение имумуются № 2015-12-1253 от 1010-изивары 2016 года.

Московския область, г.Рука

=26+ stron 2016 r.

Надаводувальный предприявлению. Шоновинов Выстор Висториям, парагистроровия на даругу Моновида общить. Моновиное после, а.76. на.52, перепераровая в Едини посредуационным респриявания предприявания на ССТВЕНТ 2002/07/2200647, кол посредуацион зациранальные о государственный разветрации физического лика и качестве надавидуацион управления о сред 50 меторобутить, 1991/1 50/21/500687, неопункай и дальнойского эффекциальные ка, аймонующий от своес опексы.

Надавидувальный вредериненского. Тарасси Максию Сергевам, огрегострацион ин нарте: МО, т.Кранковимическ, ус. Мобеда, д. О., не. S., партиспрацион в Единопросударственного ресстре недавидуального предправизования и обружент 312-9320010600, что постверждается надагизоватиль о государстваймой разветрация фетического пида в каталия надавидуального предправилителя ограз 50 № 012462171, ПВНГ 50060390633, выполница в далинийшим «Арекционенск-З», добстоующей от коого томин, выкате инипровых «Арекционенска», с слояй потремен, в

Общества с огранителной ответственностью «Фрим Марков», ВБН ТВВ461318, ВПП 583101081, ОГРЯ 1117841774173, дета гос. разветрации «Об-центабри ДОП году павлетовного регостраруумико органи. Мекрайовном нестемов Феверопечей получений опросок ограбы. В 35 по Сенат-Патирбуру, взессимностью варису 11334. Мексономи объекть, район Петемов, пересоции 30 на 1800 в автимобесньой дерога М-7 Вилга, д. 5, немующее и павлежания «Аректатир», и павт Сенаров-нати автимобесньой Дерога Ография. В павтомностью и основания Устава, и арегой опорожи.

 бре справостим уполичания меняцичных «Сторовы», інспечения постоящих Дополичественноситавление № 1 в дополору времен постанивают подчиства №2015-12-1250 от «01» внира 2016 г. несте по технут— «Веческор» о изванителующим;

Сторожи деговорились дополнить Договор подкупетом 5.13.1 клюд осирго исцерации:
«В свята о заключением Армададоповы втигосого догомора №35.07.0016 от иббе мак 2016 года с
ОВО «УК Сити» (долог до токут» — «Алекто», Перепсывая чисть предостоя отностимностия
подагором Агенту не реализации Агента в печение 15 бантивності дока с вененти выстановним
Алектом соотпетсторующих степта.

Ровинены Атенти уки перечисления

10 р. адрас: 143 890, 540 сазменая область, т. Краскотимения, пр. Мира, д. 11 в.,

OF PH 113832000000, BIBE 5006249776 KTIR 500801001,

pit-40700816040000003200, Early DAO vCSEPEAHK PUCCHOIs.

NO 301018104000000000225, \$880 044525225.

В случае растораживи въдоучанием и иниского доликра (и чик Арексиятить «Колонунскияти», Арексиятора в инсоменной форма из плация 5 (даты) вымущараму двай к можента такого рассорожней) Арексиятор възманает Параменнум часть прациями иница и герпцам, устранивников Загоменров.

- Во вана оставания, что не пропускоправи вистоприя оставасники, Сторова: реализательное полнетилист договори прецая видинатичного гозданилис № 2015-12-1257 от «Ото выпра 2016 года.
- Настоящее окумационе вединали государственной репострании о Управления Ослерациюй службы государственной разветрание кадастра в вартографии во Московской области и осучающеест связан и за очет Архинодителя и половой 30 (Трядиния) вамендарных дией с дого.
- Статавление испутант в след с эконента его государственией ретвершани и реператувания вый дийствие вы отродителя Сторов, возмижение «Обо-мак 2016 г.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (25/48)



Систинение с примене сторовы в 1000 примене примене и портинения № 2015-12-1253 от «Но минаро 2016 года.

Monoscope of same, vilyta



Облистию в огранический ответствениятии в УК Ситии, ИНИ 200020011, КПП 200001001, ССРИ 1139012000000, с выстом виховидения по вересу. 145000, Можентии облесть, г.Криментимска, пр. Мера, в.П.в. в лике Генерального дересторя Тарастии Сареси Генерального дересторя Тарастии облесть, по основнени Учтии и Составлении участимо дересторя объетиемите из «Не несея 2011», удостиверат ратером Рукции потаравлению одуми Моховской облести Карименкой Окатой Мехаборовый «Не несея 2011», ресстроина взоер 841-2288, поступамо в дальностии «Арекументи», с одгой отврота, и инструмений в дальностию «Арекументи», с одгой отврота, и инструмений в дальностию «Арекументи», с одгой отврота, с одгой отверсти», с одгой отверстием, с одгой отверсти», с одгой отверсти», с одгой отверстии, с

Наданопросыться предрамменням Шакосного Выгор Выгоромии, коргистрациим им каросу: Московала обрать, Московское посим, д.М., въд. претверарова в Единов госуаррениями рестра жативировнике предправанителей и ОТРИН 1850033520004, что наданированите сведенностими о государствений регитрации физического лица и автосии жеспитаруствени предправаните съръм 50 №1/9867418, ИНН 500215800001, выпусквай в далжейваты «Полой Аролдовате»—То, дебствующий от своет макец.

Падавидуальный предправлением. Тараков Максам Сергевач. пересоприровы попересу МО. 1 Красативанное, устаждая д. 13, ст. 25, протистрациям в бликов государственноресстре выявилизация предправлением за ОГРОВИТ 31298208100098, что подпираементом сивретавителя и песударственной регистрация физического инде в веньстве исслендуального предправлением сорые 56 № 011862171, ИПП 20090139823, выспусный в дизавийсям объеми Архідовично-2%, рейственном от своего явени, колоту некорольке «Мемьяй Архідовично, с доугой сторица, я

Обелества с перавический отпетственностью «Браз Маркес», 18111 Т86461539, втл. 581061001, 01791 1117847574171, день том, регистрации «Вб-гетистра 2011 года, поможенные регистратриванго органи Мекрабовия непозная Федеральной може свей спрабы № 15-но Сенет-Петербургу, изпользователя по паресу: 142444, Мокоовские область, район Потвеляй, территория 20 км - 400 м нагомобильной поряти М-7 Вилги, д. 5, моступное и дамыейшем Аректитори, в этих Гинерального дариатора Аракий Бургара, дейструковного на оказываем Ускова, о третьей споромы.

граз головиством упинавания вамитующие «Сторовны», заключения выголории Ситимовие о росения сторовы в договоре предва изствоеннями индивиства 940014-12-12/3 ст «ОТ» навада 2016 г. о навалежную жими.

- Арексациям перавот, в Новый Арминципии, приновен прио и обощенств Арскациями на Дологор зреды оказанием поучастка № 2015-т2-1255 гг иП в квадо 2016 т., к имис затаживно воду Арекрациями Ибино Арминципион Дигира орган-придам извижности окумулта ст 69 87.2016 №06.02016, Дологор крим-придам вермоменно виримула от 01.03.2016 №00.02016 в отношение объекто перавиничести.
- Строими №С торгово-изокального комплекса, апациевает изокало, общая влеждал 1.339.3 ка.м., комплексиот уткаміт 1, калапрений помер 50:19.0018203-1807, агрес объекта. Московская область, Румовій, р.ч., г.я.рум, г.Яума, уп.Кроквии, д.59, далее по тисту «Заливи».
- неменьной учасом, петитерка комож: зоказ накоментах пунком, разрежением исполнением тергов-западкаей изменям, общее повещее 7 200 км, одинеровый измером 91/19-0018293:251, карес объекти Мексовскае область, Рукскай р-и, гілес Рука, г. Рука, ул. Комож, д.59.
- 2. Аргентитат завинит в правопорум, что на вышт и Аргентитуру ознавит физикитель, в такие напиланбо другим презентав. Расста до подпавления на пестапления по Договору аризм надаровного инсривеста № 2455-12-1253 от «По завар» 2010 года подпаражен Сторовы обигротка урегуровренить расстати на най 2018 года је момента рагистравам переогора грана собставалного до момента подучени Аргентитурим учединскими и точени. По рабопок дави с момента подпавална Соглацияме Сторова собтавалного по предеста подпавално отримента собтавалного на Завине (по М. 2000 и право собставалного).
- Сторова согласовких муз Обеспиченный влатея, оснавленый девыигором Аридолично, подрожит ветергу с постаруваем влатей в адрес Новете Аридолителя инбо по насымателя догласования с Аридолором. Аридолителя симеропоченые провителя тражения о обеспечительному паттых с Памим аридолителя с согласовких вый выблагамый рассителя.

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (26/48)

p/c 46662-810-0-0000-0025888 документивне в предоставления об колий Археотору. В этом опучае после закрасски расуйтеsopri 30101830100000000016 a OHEPV Moreovero FTV Sunce Pocone Архидатор и Новый архиводством составляют Дет сворко, подтверяданный завержение расустов в чисти обеспечения выпачиная. Все расчёты на кункту 3 Сигнавения визявам быть заведанны BIORC BTE 24 (ITAB) в точения 15 рабочни доей с вимити подпаснани настоящим Сигандения EHE 144525716 4. Споравка сисвенняля, что остагое давожных предста, издолжений Ариндатором Арекандигеля: в полнетовние с и.З.17 Диговора, не писывания согласивания с Ариллиприя. Ариллиприя. M.C. Tapucov шиностивники переменяет Пакаму Ариколитико с поставлянии жай необменной расчётной документиции и кридоссиденням ис когий Аракцапару. В этом случая посок завершения расчетии Арекантор в Невый Арекрациина составляет Аст перва, положенальности поерасное рассите. и части обоставления видения. Все расчёты не группу 4 Составляния доском быть энеграция. OOO offpen Magazine и тельные 15 рабочих дней с чимента подписаван настоящего Согдашения. Auper mechanicominum 142434, 4. Во коем оставляют, что на продусмотрено поставляют согонавляють, Сторовы руководствуются Можноская область, Потвысской ройон, терретира 55 км-400 м экспледжицей экроса М.Т.Воога, д.Э. посиосования Договора прочим веданиомого выучаства № 2015-12-1215 от «Не жазаря 2016 Почтовый адрас 117574, г. Москов, ул. Караноприлажа, л. 23А 3. Настоявне остоянение песационт гозударственной регистрации в Уграсовкия федерализай OFFEL 1217847974171 службы государствений региграния кальгур и картографии по Моссивкой облаги и JUHE 2806461559 / 30TEL SESTIBLION p/x 4070281000003988000995 поучанствическия свишава и за влего Арексипентия и телевана 30 (Присцени) неиспецирание данай и умена o Basse BTG (HAD), r. Mocana 4. Оставляни встукант в тібу с моженте рачастрация в разгростравант даві дайстває на sic 201018117009000000187, erriculum croppe c. (Dis uan 2016 c. RHICHHASS SHAP 7. Настоящие осументивно содования в 5 (инте) едентичных эписиклиров на руковом изыке, ноторые имеют планавляно передическую сипу по 1 (полиму) эписиалиру эти плацой из Сторон в Ferripo, monot amororos 1 баже) эспексовр для Кетистрируващего превид. В. Адреса, реваживаты к подписи Стором: Aprilionaire suc 000 of K.Carm Юр. адис. 14300, Московски облекть, г/Аркантимоск, пр.Мира, д.Пи-OFFIT 1135852008000 HEREINTHE 5000269776/500001886 pie 4971028100040898000288 C Euglinex Pocurer (TLAO). x/c 70161810400000000025 14BC 044324035 Transpirence among W.K.Tamaca/ Homes Apagagarene-1: Изпринитуальный предпринизация. Шенежник В.Н. Apper perserpance: 143605, MO, Ottobanicscoll pol. 1. Ottobanics. Montherese mater, 3.76, sa.52. WHILE SEEDINGS OF OFFISE 348503235200041 (8/2 40882810948020011227 10000 30101838100000000023 to CIAD «CEapGraw Poppers» SHE 044525222 (B.B. Diseases acres) HOMER Agriculture 1:-2: Икалемиральный предприявилятель Тарьст М.С., Адми регестрации МО, г. Крок ентеннемия, раз. Побиды, д. 13, ни. 52. HIGH STORES PROVES OF PHY 312560268100009 Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (27/48)



Данизинго в дин метанично NA в дестинут предлег вединациям в поучество № 2015-12-1255 от обто жанира 2016 года

Mississon of secu. 1. Pyte.

It great am

Падачаннувация е продпримения и Шенского Волгор Веспоратить притигроровия и адресу Московская облага. Междеон долж 1.74, ед. 22, архипитроровия Едином окударатическое респур изденеродивами продприямность и ОГРИИО 105.90325598341, его подтверждения сваругования о государствивной регистрация физического лица и качестве педенаруженного предприявногом серия 30.804364448. ИПП 5071/380976, пологовская раздания при действерждей столого намера.

Видиний укланий проприненению. Тарыне Максии Сортения, прититророме на агрест МО, в. Красилениям, ун. Пибрам, к.13, м.52, паретеграроне в Едикопорадраменно ростре издаваронамих предприненатилей и ОГРИВО 312587308/18853, ктопортирование объектального издаронения по сорудующей регистрали физикосного леше в кажестве израждение объектального предпринентам кория 20 № 011862171, 1010 50001790023, именеровай и размейления «Оразменности» за работуровай из оконос разми, вмете наверовые «Даспакологом», с пакой стороль. В

Обращение и первыя ченням вомитильностью «Френк Маркоси». Н. В 1 1860-1815 35. В ПВ 30-2018 В 1. ОК РВ 1117001791417, дата ток, регистрации обра отножда 2011 год, повывоснование регистрациумного отругата Москрабичного построиле Фоскрабичной постологой сураби-№ 13 на Сами-Петарбургу, неизимноски на дересу. 143942, Москваские обраси, герускам перед Сургано, в. Сенерого, уд. Деринами, повывае 2 н.А., контурсия в далиней на обращения у этар Тенерого профессион Армания Органия, вобствующения на осением во Устания дересурсата, при основатием МО к детимур процем «Соврачны», можетоть постоямия достоятильного поставитием МО к детимур процем пораженного верхностия №2015-12-1257 иг «Мо воздар 2016 г. даже не постоя — «Датоварско выполнятуроватия.

- Парасная, Маколая Сергонично быте в крете В, втогр теграндопиченный рештопичения производим отрудения ВС-2000 УКВ ВОЗА ста МСОВ 2016 по основным Реприятиям по може объемна в теграндопичен на 21.18 2017 АВСТО 255-2778-2013, выполняем Реприятия Вергониченным в конструкций в Може простоя в Може производительной объемная Достина Арсений по производительной в Може ВОЗА Ста 250-2514, достина на беспециа Арсений Арсений ВОЗА В Ста 250-2514, достина на беспециа Арсений Арсений выполняем ВОЗА В Ста 250-2514, достина на беспециа ВОЗА В ВОЗА В

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (28/48)

1850), Долгор долуждодовия полителения парадолени на ВЕВЕЗИЕ, рес. № 50-585/9-3835'8'909'2016-263'2, was reduceportured management at EFFIL-

2. Супровы привым в холованиями, иншиванть и 1.3. Приговия, в высучанаем редусмая «Г.2. «Венермий учение» запачный учение з похоприны однуми 50/29/00/2003-02/20 общей полирован 367 с +1-19 (дво яволем весеменя самовеска мониро) лем разволяющимый на аўну: Моляныя нічаль, Руссий арыбокій неру. г. Рум. ўз. Кумонь, авё регромаліна межностичным - современтородом изменент и принадисиям фоловодии ил некомании Annuage composition enhancements augure with ALEP 28th an AL support 2828 A. datas присме мередали интеприту в теограф стал-проделия подещенного инференци Ад 0.5 (С.200) им 93.03.2018 г. и Зусовора преза продости недоприятили задациими до 697/2018 от 93 варчи. 2010 лице, деяко присим веробили полицион и должиру кунки-пробилей отбементого отриротили дё 94/2016 on 81 H. 2016 c. Americano encionessa 202 on 65 angens 2016 c. v. Historigy 20 3 присмет выпартиление он 2007.2000, Синимичеся в регоске исвединей училии жинду собственняющим эт 45 опсите 2018 г. интроси общей дошей обствение то

- Historians Broug Brougosov their a specific, At 30,19,0030003-1829-08/019/2017-J par J 1 92/2017)
- Toparos Marcias Cigrossas rónus a apase fil, Ab 30-79-9916502-3828-38300-3017-2 ion 15.00,0075pc
 - 3. Стергны присон к состениение колически. в. 1.А. Детегера, в газаривани редакция:

од д. «Предчение видентичности - фененизация столен пописания с агфильпорациямия Анбербации приму в 100 би пированной (пличания) Жолов, объект пислет пинименност се биле М /Восьмогопина. Стеле Гистоно) запостранка и протигодат Виничения описинрования учен согласования Сондовикам в Приноможна МС и настранувачу Далинда.

Сторовы сильновый, что Грефент поточности расположения на унивалите учестве с посыченняя возидом 38.19.0005301.35М, разволючения по эпресу: Меспактая облага, Руский гарабоной неда: А Руки, от Ириския, произвышениям Арамоновично на приме общей riversed concensus areas

- Illinouseur Borog Borogenso (inst. a spine % 36 18:78.0018202:7439. 3000/8/36/8-76 on 17,10,2000;
- Topocoe Marcan Caproveni shore a spine 11. Ali 39 78 8010203 (200-10012020) 47 one y 7.79 250 to.

Долживания общения общиналь Возромничность доступ Доступиры по говерхівнями и выполняннямі ва Госмоція опенствання з війстичном принцявання Пачання имеюфизина на изначная писочнамии ийманейской в'язи оферациямии сараваров за Гисмение приложе Я строи сиченийсям можение россии с подсоровым воприм 34.79.8074083.7829. Проводоления обязания ври втройки проти субситольности обязани. дамных вымого пображения этемпера учасных с избажданий выперам. ТО 19 80/1993-1970 обеспечина Аксира Динованции и Госменой окнованиям мойли издеси, и ими закак приси offerences expressives on continued parameter continues assessed 50.78 deligible 1248 in стан, везы двежут в Гасанний вариние брден пасел габа абрания приводела.

Manuscate: Quarters report a recoverywant injustic statement many Biomentals чисти предвержую опального АРМ оне разлида, установических и и 3.2 Динисора.

Аменикор и прине установане Голеван миксенској посе облико, так опе speciments provincial management specime increased framework mortales. Іргобичеру, раститоского и Хатан Аргобичер не въргае почетаннять Паласция оветственну для остроговления метой-вейт двой дерегальность, с жом часту видосник, и муслет ни весполни обо винения услочени инсертитуровы дижин инерфиси Арганістворіє зі виліст востанувани Арганіствория.

4. Сторовы приядка в останововно пехонена в. 1.34. Доспора, в спортивой редиского

- «Г.Н. «Принемення терроворик» спиносятием Земеннего сченны, принесовым в Збасию, и издельное в собя, ис не перацичность зиких дірога, провицио, бувопривримально видовиров, муним направил эсками ями, польским дерхи для приножения и Тем-BUDGERS HARDETER, PERSONNESS MAN, HUMBERS, ARTHURS SACRES AND A STORY
- Угигрого Приложени № 2 и Дестору в розвида Прископна № 1 и инстиденту. Деелинизация паладорея.
- В. Стороны приваль и постинению что размер ядокамой вмесы у обложения 2025 стоя во «М » деребря 2026 года выпоченение будет усктавлень I 205 000 фака наклажна делени вальнасем) робоей и метан, ИДС иг общинател и маки е применения Арханиялися учрежительного положения положения положения.

 Ibrason c 401s issuage 2021 risk aponous soon ynormous o corrections o министик Догогора с учетим полимеров I п. 5.8 Досовора.

Сторовы зрежила к коплонильно этакигить и. 5.4 Достифи в ижеронней редосные:

«1.4. Д статав передолог францизация на цене резеден полостий инстиде. в статего принага. поверния финализации, проти испител наполняющего не ИКС по чем финализации положения регология Дрековищия и вечение ИГ долог с запавана просидения регипал наимонбанизмам) економия часно арбилий нали, поличая е в. 3.2. Долиции уполичниция на уроку ИДС, при этом финалофияст обизна не втобых. 10-оз чиста запила. culturações las accedera carribaneir sepandora fuccação, apriba numbras. Aprilhabase нформациямый и усященившими применя веройка спали фонкарды.

В. Стороны приняти в гот паватиях, изменять ть 5.8 Датоморя в сверучений рединали-

- AXE Horana c ollo monta 2011 rocco passaci Hacamanoù vacous especiació manupersonance of To because spagewest apprical and on pastages developed domain услевностроней на лименте милите извеления. Окружны доготорины и чем разлер архостор извосо processor assume assume on a sego allows your 1 and a to power, and representation /2
- 18. Насчения Сигоналия положи гозударствовой ризоприям в Управления Физирована службы государственой развержите сильтра и картиграфии не Моливовий области и осуществляется остана или очег Арекумиятеля.
- 11. Соглавовые всеучает и разу с момента его посударствовной регистровни и распространиет данё дайствае поличенамите Сторов, величанием запичето поличениям.
- Население суставление составане е 4 (четырос) времениях экспектарии, на рукцион. лини, мустрые выски солюжения организация свер на 1 (самова) экспециору для вищай на К'язрян и Т (соря) эконизаць для Реписприружнико презид-

13. Приложения и Сопиваниях

Призование 26 2 - Ситрационный виви и укращим мого регомента положей скомми. ники когрумии разгрения, чести для размижения мусорных кожинейскории, сосмы индактыв группоско TOWN ROOMS IN THESE TRANSPORTS ON PERSONS

14. Адрига, ременяти и подвиси Стории:

Agricongress-1:

Пилиментальный претриновить Шовелению В.В.

Apple personness 140,000, NRT-Quantumentali per, il Operanno, Mineraliano sessio, a 76, an.57.

VIIIH 34021.5896807 OFFH 300003235200041 pro-408028 (PF4894200) 1227

nigh; 301938301000000000225 A CIACI «ChipGass Noones» THE 04/1525125

JR.H. Slemnerowi ALTE

Apprenousers no 2:

Неименеральный преограмионогов. Тарагия М.С.,

Appropriate parameters (M), v. Kynaminamina, yn. Hoficya, a 15, 4s.22. 188301 9004001200622

UETH A1256520810000W

Visi #18027-#10-0-0008-#0258##

sup's 301010101010000000776 a CHEPY Macroscopy ITV Roses fraces

Times: 07% 21 (Clott) THECHASISTAN

ALC: Exposes

ADMERICAN

OOO+Open Marrows

Applicación responsación (1932). Macanista effecta disposación per Creases, a Campana, en-Дерговия, и постие 2 «У».

Photograph larges: 117074 / Macaus, on Representations, v. 23A

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (29/48)

OFFICE 11 (20/2374/1)
1010 T00441 (30/2371) 30/30100 pc. 67/028 (00005) 600000 oc. 6/30 STD (30/247) 40/4000 oc. 20/10/10/10/00000000107
1010 04452511





Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (30/48)







Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (31/48)

Дополнительное госламионы №4

дополнительное гостаниваем Net
и аксимару ариндал полнительного инсумество № 1815-13-1253 от «81» выпара 1866 года

Modemoras of sacra, t. Pyra.

dhagu 2000 r

harrison DOO whose their

Гроздания РФ Sastin Assistin Assistingual (IIII) 772/55/76093, паторт серья 45 бе М207635, выдае ООД Курывания гор. Москве 1907/2903, вад подрадования 772-001, перечетрерным не паросут т. Укасии. Волотрадской сред. д. 125, вк. Т., еметромый и даньичения «Макемардине», дебетующей и обыто закон и в сиче интереци, с одной горомы, п

Обласния с ограничений этемутические «Френ Мерост». 1010: Т804-01520, ЕПП 9640(000), ОГИС 11178-0774771, для ос. регострация «Об-сетобу» 2011 года, выявленняя развитирарумовить органи. Межуйбений получаний обласныей выявляюй страба. № 15 по Свят-Бенрауро, косписанием за каресу 142842. Меженская область, горозовая опруг Стукана. д Сидерево, ун Дорозов, индивис 2 г/м, пострания д дазыбыми «Аректитер», в опруг Стукана. д дариация Думов Оругира, дейстромовите на опривенение и другия запровы, при повессиона развитания постромов: «Сторовные постромов». Запровое Устания. В достоятельное постаниям 304 в достоятельное повессионального покращения. В ВОПТ 10-0251 от «ОТ» аваара 2016 г. дани по тематр — «Провожер» описосионаровами.

- Сторина придля в согладению исхонен, абхад 4 правля 1.4. Договора, в сипринций редисти.
- «В страку размеженая исполнения параментам, мого частия заучее 60 (Понежности) размежения образования и понежности образования установания и понежности образования образо
- Сторова придля в остиданно дептини в 2.4 Динира подпритов въпривания
- «И сущих пета Дособийность бубот наповить изпользорами 1830.0. Архівірокуї велокомузитниця досовим Аррофобичесть в сустановичесть по протигульным Напочнало забоких, бубот убраницять на сущим неостанов закона протигу прити финаломить НЕДАГ в Кубот переписання на в быбагам постановичествующих руства.
- Настоящее Оставаннае подменят сисуществляний регистрации в Украименти Федеральной службы государственной регистрации констра и кархирафии по Москиский области и поравственности станем и по сее Организации.
- Соглашная аступаст в саст, с может в го порудертненной ребитрации и разгрентрочет доб действе на изродения Сторов, возличения с +28+ февром 2029 года.
- Настоящее Сагансовае составлено и 5 (трек) изретечное технопория за дускион еньки, ватурыя вняет сатанствую кредическую ситу от 1 (сомоту) экспектору для каксую из Спарез и 1 (поряд нешамици, для Роскорарументи притек.
 - Адреса, реголите и полите Старок;

Aprecingurence

Гранцине РФ Бани Алексей Алекси приняч

Адрес регистрения т. Моски, Волгорилский прет. д. 129, км.74

RESELTED STONESON

Electrops region 45:06:3624-9635, august 09/E/Kyranement rop. Macania 19/07/2003c.,

AND RESPUESIONS TTO-OUT

ALCO MA Times

Арониопри-

000 г браза Маракта

Адрия инстинициальные 142842, Масковская область, горадноск округ Слуппис, г. Сиштрова, уж.

Дарож вак, киломан 2 одн

Потговый вархе: 117534, г. Можна, ул. Европоприясное, д. 25А.

OLDER LEEDS #2224151

HERE 789548133A J JUTET 50(50100) pic 4670CR10009690008899

a Gaze HTE (HAD), r. Magray

Categoroperittiateror ca

DHK 918525187

Гинральный фректор

1 Muy region

MI.11.

Согранирации примене иториями в

анговире врежда периожение инукалетов № 1816-12-1253 vr. «91» нашеря 2616 года

Macananas of them, / Pyra

+85++agra 3020e

ng 000 vigna Vigna

Верениральный проприменения Инполнения Вестер Вестерием, применрием по прогу Москоссии вбоють. Манайная шесо, д.76, ко.72, при вироровке в Единии посупретнения респру мужения проприменения программенения применения по ответствения от горударствений регистрации физикости явля в комости подвижденного применения применения по применения применения применения по применения по применения по применения применения применения по применения применения по применения применения по применения по применения применения по применения применения применения по применения применения по применения применения по применения применения применения применения по применения применения применения применения по применения применения

Падажизуванный произраменатель Тарына Максим Сергоногу, пригострароват по одресу. 1. Край-оснаваем, ст. Победа, д.15, ка.25. адестверяющего бывом государственного разраванных домного организация об об РВШП 3 ССВ-200-000 №, от поитверждание сведетственны в сосударственного регонорования фило вседен в выполняющего «Арекциямого прии диносентия верея в 10 10 (в 12 гм. ПВН 3000 ПУВОСТ, пригоставаем в дамнойщего «Арекциямого», в дооб открыта повет в коме в в слоях отгорому, вогот в послучного «Арекция», в дооб открыта.

Троскавии РФ Бакин Анксей Алектинаровом, IRBI 772152076002, смотру перез 45 04 МОЗУЛЯЗ, выдал ОКД Кульнова пр. Москей 1907-2005, оку поправаления 772-001, пречетферовой за адрест. 1. Москей, Вистерацияй делу, п. 129, оку постронай в принципальной «Повый Аректинатель», действукаций от перез долин в принципальной предеставительной предоставительной предоставительно

Общество с ограниченной ментипиванство «Фран Маритт». 1011 200401719. ВПП 18-00000. СПП 11/19/17/20/71, раса пов. датагтраме -34 салибра 30/1 пов. овереннями реструкующего прина. Менцийнами пов. Общество бизарильного прина. От тем Симет-Петарбуру, высоднями от адент 1/28/2. Менецийн общесть, городкой округ Ступана. да Самерово, 3 в. Дорония, камериа 2 - бл. воступент и денейство общество общество и обще Петерального дарактора Арелия (Бурора, деботов прила и отголого В Теттам, третий сторием.

при описности управления втогровые «Сторовые, положные положное Согладскае о дожде второвы (даже по техсту — «Согладскае) и договере предста издажаваем оправления №2015-12-1245 от ибо мера 2016 г. о рекоспортация:

- Арексаниять передат, в Пінкії Арексаниться, правильня право в обизавненія Арексанитель
 по Дитовер, правда окламового інсультава № 2015-17-1257 от «Пін вопера 2016 г., в света с
 насто часто можду Арьсканительні Пового Арексаниться Витовера супта продолжи передали і параба
 в завишають разта за 12 02 2021 в спицацию объектов верененняєми.
 - строимс РСС перево-социамого неписмет, констант связие самии, объще изпида-1793,2 км.м., получение учаний, і, чельстровай конца 48-19 0000230.1987, карех объщета. Московская объщеть, Рукскій горимской округ, і. Рум. ул. Кратов, д.54, даля по тисту общение.
- Испольной учестик, нагогорям полеть замен манимания, пунктик, под разришенного изтраждения горозно-създаний инистор, общен полиде, 2874—18 каж. г маратровым изверхи 5/239/001809/1809, парес общени Минимунии общень, Руский передской округ т. Рум, до Крания.
- 2. Аропологією, запечет поприторуют, тог не высот в Аропологу вершев феспротови, а такжи каки варіс протогов Транта до попритово по протогов Транта до попритово по поставлять до протогов до протогов вершення вершення по протогов по поставляння до Сторина обородня драму переметь расейты на фократь. 2009 года по поставления по протогов притогов протогов протогов протогов протогов протогов по поставляний по почения до протогов протогов протогов по почения по учения драму по почения поче
- 2. Спримы следнения, что Арханорийна (доветической проститит) дагайты да Обоско-петехской условия с 10 маг. Архановической с поставления выоб пособходими распорад документация и проценения распорад документация и простителя об простителя и поставления документация и поставления документация и простителя 15 рабочих давай и применения документация документация и простителя 15 рабочих давай и применения документация и применения документация документация и применения документация документация
- Ве всем недержения устоя от предуставарено на гонным состануемия. Стором променения устоя
 полнительной Долинции профессионального портором № 2015-12-1255 от об/1 о можра 2016 одда.
- Настичент составляет подмини подмурственный респециали и Украснови фоторальный пераба подмерениямий репитрации информациона кортографии на Московский областия обущественным писмен в за счет Аректописти в темпер 30 (Предулга) изглицирами, доеб с добе стотографиям.
- Согования негущега в ноет по стото стото применя на разрестрании ней действии не изплания и Сторон, фактическо попавание с «Ос-факра із 1930 г.

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (32/48)

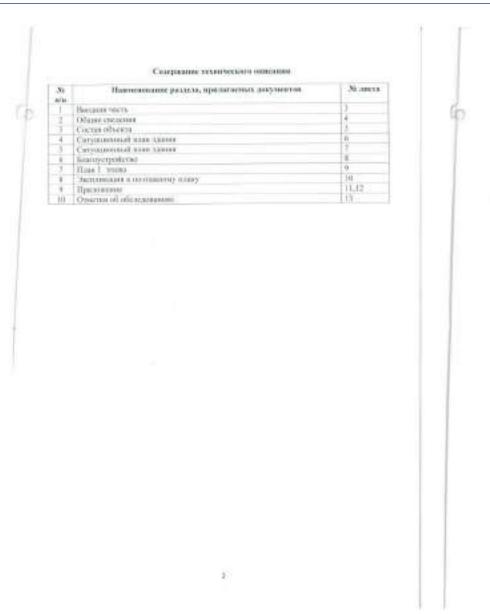
	 Пистоване составляете в 5 (типо) вдентивная запижлярия на русском языке, 		
	вистрых вилог одинамовум корплическую силу по 1 (адмому) экималиру для каждой из Стиров и 1		
	(один) жоминар дое Регионарумовите пртина.		
	К. Адени, роменты в писиси Схорев:		
	Apertendence-1:		
	Неданцускный предпринением Шекстроля В.В.		
	Адраг ретестриция: 143865, МО, Одинцинский р.ч. с. Одинцова. Можийские миска, д.76, ок.52.		
	HBH 161215806907		
	OFFE SHEROZZEZENONI		
	ylc, 40802810940003001122T		
	maple; 38101410100000000225		
	a DAG schipfeas Paccas-		
	BHE 044525225		Cybuan Procession 6
	cery		Pickee
	(R.B. Illand meson)		Мунициализу обра
	Aprenguena-2:		Harriston and Agency
	Индивируальный произвименность Тарков М.С.		
	Агрес регистровая: МО, т. Крисинтинных, ус. Победь, д. П. ги-Л.		Your (rposess) inp
	MR NE 500061380623		
	OCT9131281308390039		Houge area
	prc 40802-810-0-0000-0029888		House express
	sopic 3810 ISBN 0000000716 w OTEPY Mocaniscove FTV Same Power		Thoseg cryomina
	Rate: 8TE-14 (1AO) 7 69E-044325Tib /A /		Arregi
	toric designation of the state		Hair resident some
	MC Trans		Ceccener a pr
	Mrs.		Kangapanah sengga
	CF .		Hymorogradi sonep
	Historia Apreliocations		Timeson of Great Association
	Гуракциян РФ Басев Алисей Астонорович	1	
	Aupte provenieur v. Microso, Beitrerpummeli op-er, a.129, as.74 1846: 7721-907699.		Системи о коллетр
	Dacting open 45 to NG/NGC supe ORD Kynamowycy, Macma 18,05,2005.		thosaura, mos. cresco
	вад виданциямия 772-681		
	APPENDING TO THE PROPERTY OF T		Next appreciations
	(A.A. Bones)		
	WILL		Evertainment hosebox
	Agrocustrogs		and the work of the
	000-dpea Majarri		Thermall Appear in (4) 136, Mocconomic
	Адрес местичникамам 142842, Миниския область, городской округ Случина, и Съродино, дл.		Testile Nockseene
	Дорожных вликовы 2 еАз		Texasegue
	Поченный парте: 117554, г. Мосана, ус. Берхноградовая, п. 218.		Jenamerane
	QUANTILIZANIZIZATZI		Dispersion and
	38HH 7808451539 (KTRL 564501081 g/c 407628 (000465080898)		
	s Enry HTE (CIAO), c, blocker		COD
	als 30161819700898900182		
	BHK 044925187 / /		990
	1 1 1		
	Francisco incorrect (for)		Statement
1	The state of the s		(Open constitute Tax
10	And I have been been been been been been been be		Companied up
46	Manager and State of		Tapont C.K.
1/2			allea.
1	заризировано	01 0	-0.0
. 3		0	1 11
	Exhypting	0	100 E
	Primaritime /	34	2000
	Anna revenue		State
	The state of the s	100	

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

	C	органа-склюдный княмлект			
		SOO CHARGOSTA CASAS STATES AND ASSASS ASSASS			
doper (w	erineus assetted u	быкта калеты канго страктиваты			
Субьои Рессияной Фенриции	Mocenne	Mocument of any is-			
Palkee	Pysceek				
Мунтона напускующими	Ten				
	Hanceon	ari wi			
Majorinet a audit eigeneit	Tan	110			
	Chancer	2491			
Униці (прозвять передою н хад	Ton	nesc .			
Lings area	1000000				
knog oproce					
koneg-crpownia					
hrege	6				
Have reseased sections awares	.4(x, f)10,	Fyrs. yo. Kitsean, a.39			
Cardenna is based observed	NAMES OF TAXABLE PARTY.	и на плерадетничний учет СТОС			
D. Common State of St					
Karantanah sengan pana					
Hrenrigre-All europ stores					
Воминя, ина. почести (пре нал За какифекаровент в поста					
	шилуканны час				
Я садафикаровену «Посло» Компания профен 8,915; ОО	15-63	orga 15-15-261	use usavnego filijsendos re		
N спасофикаровногу «Госло». Компитем! профен 8,91 5-013- Почтина! проста проставлена («1.18. Можения общеть. Руз	the state of the s	окун 13-13-261 при м окуместивнети цовть и колотура при то Восточный пер в Л. кило Аба	use ustavnep filijoindos re		
Я садафикаровену «Посло» Компания профен 8,915; ОО	the state of the s	ORDER TO 15 261 ORDER OCCUPANTION OF SECURITY ASSESSMENT OF SECURITY OF SEC	use ustanego Rijlyandos ya		
N спасофикаровногу «Госло». Компитем! профен 8,91 5-013- Почтина! проста проставлена («1.18. Можения общеть. Руз	the state of the s	окун 13-13-261 при м окуместивнети цовть и колотура при то Восточный пер в Л. кило Аба	erith and cris		
N изданфенционногу «Гозгроз» Компентов Подором В (9/ 5) ОП- Почетной дарке и озрек заказро- («ПЛЕ Московани облесть. Рук Делимеские поченое ор	thet soil ports, regy parts price tool	DEPARTMENT OF STATE O	2011		
Колданфикаровногу «Голуго» Компантов Голофом Куй (5) ОП- Почтинов Арро и варос закладов (61136 Можеован обощеть. Тук Делимеские поволов ор Почтино въдестрение на СОГ/JАСОВАНО ООО -516 Сили	and power or and	Depart 15.13.261 Depart of a secretarian sector a second per a 3. sec. 65.456 Depart of a secretarian sector a 3. sec. 65.456 Depart of a second sector a second per a 3. sec. 65.666 Depart of a second sector a second per a second sector a second of a 500 cm (2000).	2011 иченосто явл си работино		
Компанием професс в (915) ОП- Почтанием професс в (915) ОП- Почтаний дрес и опрес выстра- (4118 Моження область Рук Темпаний профессов область Рук Темпаний профессов область Рук Темпаний профессов область профессов обласов об	di-di di-di sod power, ra-ao ned priess too vrance priess too	окра 15.15.261 окра 15.15.261 окра 16.15.261 окра 2011 г. Дена 65 г. бб окра 2011 г. Дена 65 г. бб окра 2011 г. Облава 2011 г.	2011 Prestoro Atl La palloraneo		
М кашификаровенту «Гонголо. Компативай пенерия Кей З-ОП- Почтанняй дрог и агрес заказум (4) 136. Можемение область. Рук Технопериог поволень пр Почтана надастрение не СОГ ЛАСОВАНО ООО -5 К Сипи Закатерь (Председення). Таксоння)	and power or and	посред 15.13.261 ден и сол выстанается центь и колоторов редус. Восточный поср в Л. кало ASI по ден и сол в С. Кало АSI по ден	2011 иченосто явл си работино		
М кашифенционного «Голгоно Компентов в посерен К (9/ 5) ОП- Почетной дуро и в эрес заклучно («ПЗК Москов по общеть. Рум Техняческое почетно пр Почень выдопревене на СОГ/JАСОВАНО ООО -516 Сиппе Заклично ((фил. овенных Таклочения) ((фил. овенных Таклочения)	and power or and	окура 15.13.261 Окура	2011 Prestoro Atl La palloraneo		
М кашифинаровенту «Гонголо. Компитем Торофон I (9) 5-013- Тентиной дурог и агрус паситуро (4) 136. Можене поситуров предоста из регурования и дестронного на СОГ/ЈАСОВАНО ООО -5 % Сими Закатера; (1 федицинали Такастини) (2 федицина) парустир	and power or and	окун 15-15-261 окун окунастивного поеть и колотуров окунастивного поеть 3. калб. Абе окунастивного поеть 25 г. калб. Абе окунастивного поеть окунастивного окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть о	2011 pressoro del ca palloraneo		
М кашифенционного «Голгоно Компентов в посерен К (9/ 5) ОП- Почетной дуро и в эрес заклучно («ПЗК Москов по общеть. Рум Техняческое почетно пр Почень выдопревене на СОГ/JАСОВАНО ООО -516 Сиппе Заклично ((фил. овенных Таклочения) ((фил. овенных Таклочения)	and power or and	окура 15.13.261 Окура	2011 pressoro del ca palloraneo		
М кашифинаровенту «Гонголо. Компитем Торофон I (9) 5-013- Тентиной дурог и агрус паситуро (4) 136. Можене поситуров предоста из регурования и дестронного на СОГ/ЈАСОВАНО ООО -5 % Сими Закатера; (1 федицинали Такастини) (2 федицина) парустир	and power or and	окун 15-15-261 окун окунастивного поеть и колотуров окунастивного поеть 3. калб. Абе окунастивного поеть 25 г. калб. Абе окунастивного поеть окунастивного окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть о	2011 pressoro del ca palloraneo		
М кашифинаровенту «Гонголо. Компитем Торофон I (9) 5-013- Тентиной дурог и агрус паситуро (4) 136. Можене поситуров предоста из регурования и дестронного на СОГ/ЈАСОВАНО ООО -5 % Сими Закатера; (1 федицинали Такастини) (2 федицина) парустир	and power or and	окун 15-15-261 окун окунастивного поеть и колотуров окунастивного поеть 3. калб. Абе окунастивного поеть 25 г. калб. Абе окунастивного поеть окунастивного окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть окунастивного поеть о	2011 pressoro del ca palloraneo		

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (33/48)



1. Becomme warms

Основните принцизавана технического явлением:

Обращение ООО «УЕ Сити» и лице Генерального даржиноро Торжина С.К.

Лего приговаделна гезанческого описания:

+0.7+ 08 2015 r. no oscinierem na +08+ 07 2015 r.

Адрестрациялизации объекта технического описание.

Московская общега, Рузецій рам, пл. Руц. г. Руц. ул. Ереснія, д.59

Листинны, представления для простоежны планического совения:

- Propension sa ciproto scree Ni HUSES 18101-01/92. Les 13.11.2014r.
- Связительство о гос. регистрация № 30-50-19/009/2014-441 от 37.08/2014г.
- CHARTERIATIO 3 (76): periodpoints 26:39-39-190005/2014-441 or 27:38:2014.
- Chroscophiczno o roc. gwiniczpanion 36:50-79/09/20114-441 nr 27/08/2014r.

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 98 из 136

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (34/48)

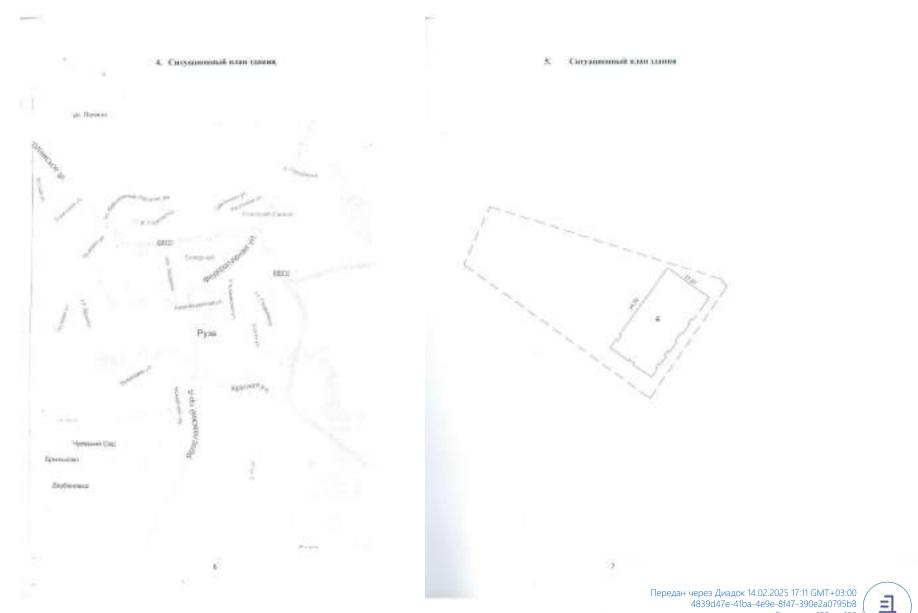
		2306mes	CONCLUSION.	
1	Hamesonne	Crprease N	О Торгово-скомденой компони.	
į	іц звервяння гірнятельства	-		
ı	остимний и метоулогия			
,	Мотрика степ	940	TEATHER SHE	
ļ	Септестве надзенно этогой	1	Бенгостю поленных главай	- 7
¢	трогохыный объем	1003	AyG.W.	
ç	Жире изонных свяния по внут	ретиему обы	1210,1	86.96
ľ.	Isoumas sacrpoites		1264.0	11.00
1	Адрес Кадастровий измер Навоспарамії измер Литеря 1.2 Сием	nus es arps	течения (ображникие)	
1	Кадастровый намер Навистаровый намер Литера	nue eé orpa	мечениях (обромениямех)	
	Кадастровый помер НавистирамИ помер Литера 1.2.Сиеди		мечения («бременения) ринечание	
	Кадастровый комер. Навигирамій комер. Литера 1.2 Сисаг воденні не живетам. подчин п. падменающення ністанам ністанам () «дух. птодпедення	LAII) exwy ynesi Osel many		activista (a)
1	Кадастровый комер. Навигирамій комер. Литера 1.2 Сисаг воденні не живетам. подчин п. падменающення ністанам ністанам () «дух. птодпедення	LJ.III ₁ Social parame Social manage Social parameters	ринечание из комплексии. Официонала прис полите и петамуние полите по- 97-07/97.1. В темприятирия пе с	activista (a)
1	Кадастровый комер. Наимендрамії комер. В.2.Смеда Воденні на кадання. водення на кадання. стровогом на кадання. стровогом на кадання. стровогом на кадання. стровогом на кадання.	1.3.Hg exemplement flori manne 6 #1.705157 man nement	ринечание из комплексии. Официонала прис полите и петамуние полите по- 97-07/97.1. В темприятирия пе с	activista (a)
C TO THE COLUMN	Кадастровый комер. Наимендрамії комер. В.2.Смеда Воденні на кадання. водення на кадання. стровогом на кадання. стровогом на кадання. стровогом на кадання. стровогом на кадання.	LAII) ONE MANAGEMENT ONE MAN	риневание на замениетель. Официпально прис починие и петаготите упетио пе 03-07/92.1. В экспециальности пе почине устанных обстанация;	activista (a)

		W 100					
		3.4	orran often	ecce.			
140	Personal Lands	35000000000		1400000	R. Street,	Berne	Mann.
-		1077/1122-	**	A strategy	 Market.	Tables in	Ht-
	Стринны № 2 Тертово-скоплений	1.0	4		114		11

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница_99 из 136

90e2a0795b8 ица 99 из 136 Financial Consulting

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (35/48)

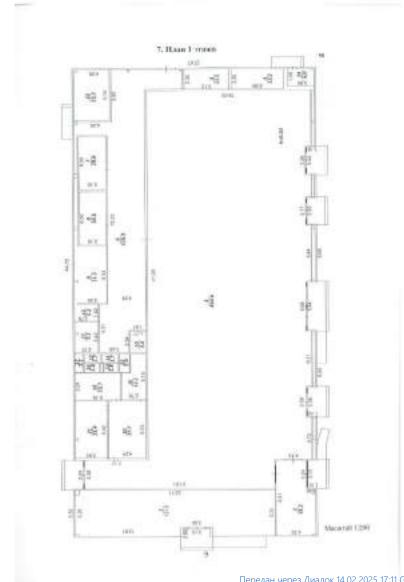


Consulting

Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (36/48)





Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Страница 101 из 136 Financial

Consulting Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (37/48)





Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 102 из 136

Financial Consulting

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (38/48)





13

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 103 из 136

Financial Consulting



CHEABKA

Расчет эксплуатиционных и коммунальных расходов, которые несет собственник здания, с кадастровым номером: 50:19:0010203:1807, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Рузг, ул. Красиая, д. 59.

No min	Наименование стигей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	Коммунильные россиды:	433 042,01
	Энехироэнаром	231 529,07
	Водоснабление	1 696,53
	Обстуживание отномительной сминции (сиптис)	3.250,60
	Топино для коменьной	196 566,40
2	Эксплуатационные расуоды:	94 381,36
	Управления	29.791,67
	ТО горски и обслуживание консти	2.291.67
	Общие идинтистративные расходы	10 082,64
	ТМП/посущий решент	J0 393,82
	Ф0Т	41 821,37
	Hrum 6es HAC	527 423,37

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (40/48)

Размер коммунальных платежей, возмещаемых прендаторами, составляет 100% от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение, обслуживание очистительной ставщия (септик) и топлино для котельной за период с июля 2023 года по июнь 2024 года.

Расходы на страхование в 2024г. состивили 194 535,00 руб., без налога (НДС).

Заместитель генерального директора по коммерции и маркетингу



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (41/48)



Hax. No.1/(1465) et a 25% configs 2021 room

> Генгральному диристору ООО «ФРИН МАРКЕТ» Боргору А. 14282, Монквана «Вомень, т. Ступено, д. Сикорово, ра. Диристов, под. 2 чис ОСРИ (1784757417) ВИН 788461779 ИПП 204781001

От ООО «УК «Альф»-Кантил» Д.У. ШВО непаниямого «Актио Дангалия». 1200). « Монча, р. Салона Кудонския, д.72. гр. 1 000 год подтирующе. 1000 годи (Дансын и пр. 17 година).

Visianscieres

Настоящем (полом укадонням Выс о том, что с соответствик с Деговором архиды возолюто полициальна № 2015—121-123 от «01» полици 2016 года, закадомичено между СОО «ФРЕЩ МАРКИТ» и СОО УК «Алафа-Канатан» Д.У. 2000 везаровочести «АЛ-ОНО ДИПУАЦВАТЬ» систавно и 5.8, и Дополнятиването поставления № 3 гг 27.12.2019 г.: «Назавия с «01» между 2021 года размер Поставляюй чет предвежду поставления № 3 гг 27.12.2019 г.: «Назавия с «01» между 2021 года размер Поставляюй чет предвежду поставления поставления с «Обром» допускраться, что дажер архидом документы реализациона дегоматически не чемае одиния разм в год и не разме, чем через каксию 12 (динициять) четоватем.

Таком образом, схобилися Така, что Постоянные часть предслед псита, нальнае с 01.01.2024 $r_{\rm m}$ сестиват 3 905 445 (Тря мялления пливаесто цять тысям чатыреста сором вить) рубовё 75 компек, и том часом ВЗК 20%, и мясяц.

Деректор Центро по работе с виститущиованальным и воргоратичными кланитами



Astronom H.H.

10000 - Misses pe Capea-Agovine droot (sec 1180) 103-90 (see 1300) 103-91 (see all integrations in Investigations



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (42/48)

HX or 29.03.2021

Станованием замения учеровы в Torosoga apresian minera assora espenantus 79 2005-12-1250 or 91.01.200

Management of Section 1: Period

Облития и отраженняй компетициямилия. Оприменения комвини «Альфо-Камина» Д.У. Вирастин линым инистириовани фоказы всериническ «Автин двичанств», дебсталары на пожения листия на осуществляни дительности и управления учистивности фолька, панаданиментили може фользов и потвородительным прискождений фицина от 22 09 398 года № 21-806 1 4000 д. ационая Фенерациий окрабно на фонционно рожена и польскийх постолого ображдения, а лице Вригера Покра за работа е могитурованивания и переприявания алистина Антиния Инсти-Накомическ, доботвунорном на останована Денерического NOSO/O er III ценебую 2000 г., с. новых угороны,

Обрантивно отражательный опритительный «Фрозу Маркос», выпутност в доставленые «Армацатар», в они Плициального поректори Армина Екрепра, реположения из исиналия Window, с предостоянных дерепри силинетиль удовинали интоучных «Сторован, а не издельности - «Сторова», негостите противова тистоплини в в замене сверхным савлен - «Соложнымом»; в Долокоре примом выполняльного «борьносты» МОВОТ-Ба-1355 nr 81 81.3536 (ggare - «(foreseque) à manuration resser-

- Па основани Дочевра и поисам управления подпачай выях при в оближности не досмер. инфинального управления предостигательного фокуль другой управления иличных от «Ин-мерти-200 г., выполнять втему Обергания и реализация елекствивости, «ОСП Едигра Уврадиция Алічнями (Украєвноція компани, Турнавії Арікціцання, в Юськівна з пракатичній приптадкостня «Управления» почения «Альфо-Кантын» (Панья) управильності, в умого Шавлитий и дополника № 2 ж. Примом интерестителя учущения Заралия нашим поистажения фенера голожности «Аллан личнация в Гранти. В веда, теритографияння в Ваксея Рассии 27.68.2828 г., и вступлящая в таки с 09.69.2828 1., categorical sit restori yegolateranti simunisti donni, restora Apeanumino do Accomp Observa a ограничения отношения «Управления подпеч задачники ДУ Зарагия запаза жиет на почилос фомоти всего и пятос у Анстоно доположения.
- 3. Сториль окультенци, что приголяе в алыс влагов по Долонуу наукомители в режимати Aprillabation of the process and a control of the Company of the C
- 3. Criginaly effective confungerors and particle or America, a low-same to greated mann, a surrane 13 persons cardinates or province Consequent
- Справа саграменте, что Провения Аректичного сположения структике ресейть у Аректичного и Observerousses courses, a possipe 2000000 (des apropriet 9) posses of posses, a lost como BOS, a соответствующим воздержения в придоставления и предоставления об вывол Архіцантру
 - Tjouri I.I. Детокув изплийть в пасірындей резімсяні:
- «Г. Г. «Даржа» поделен сущей учения. ПО тертору на полоти всем инова реголивания на поделе. Percelione Outgome. Moreovers obtains, Pyronel reproposit papyr, r Pyra, yn Epicene, a PA, organizonal I омер. 36 (39.00 (20) 1807, принципация на прил облагі диконій собительности виштили панстипатично NAME AND ADDRESS STOCKS STATES OF STREET, STATES AND
 - 1. Hyper 1.2 Secretar resources a surgeously passenge.
- я Л. «Земенький учитие» выпытый учитие, роздоличный то церку. Рессейски Филукан, Hommon Morry, Present operand sept. Pyo, p. Kparsa, marryshek away: 3019-011825/1825. примереньной из приот общен достое в оботведности вседелосью инвестиденных прим УСЕСФ оприменения A ANTONIO DISCOURSE IN IN
 - Вуке 1/4 Потокра пацията в гокрупный редакции;
- «Гестеми интегенвац» функционрукскія справа антанция і інфолокроничніка constraint of the and and and appropriate Constraint Constraint, of the various sugmentance of Same \$2 Висамиционую. Памую Гостинай инистителя от организация данжения метопринспорти согласавлясь Схоронама и Прилегов не РКГ е Деговору. Гострая артістивня наколято и правици начилають участив, разполжение п es naptry: Percentiona Geograpie. Meconomie offracts, Pyricust separation suppr. (Pyra. s.: Xproses. на дитеривай илитер (О.19.00 (ООО) 1800; гурина доводения на драго обербі даржой собставших на Проволючих Burriegy Straumopounty a Espaciny Muscony Coprenous.
- B cryos terminisms Apergoances someone against the Consoll structure of намента истор большения большения реше учения принципальной большений поличения вижнениям Арендоприя Голговой интегнении в подприям в инстиндув абисс удравую на поличениям. ребольное Арелскогора опшинал ученициямог на 10% розрез градині илі от развера із втолюваєй части адпілятії плети за игона, доботигниванто на доту, придавопородот даче учарабация. Арацисатисям испечения EXPLOREMENT OFFE AT VINESHALL SUPPLIED A DESCRIPTION OF THE ADMINISTRAL

Армиратор на вороне вологожими. Гистерую петомуючу техно образон, тож для провен вого разневиям интеревскортных средств сисстатурская развитили местиник Армицатира, увеля основняванию в Тарини. Арсектира не корию етимующих. Гостигую апоставке или ографствойни изалё наба изгленоветь, и том часая NOTICES, A TROOP ARE EXPONENCES AND EXPONENCES DESCRIPTION REPORTED CONTINUES. Арактикора, в каков постоеннями Аректитурал-



Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (43/48)





Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Страница 108 из 136 Financial Consulting Group

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (44/48)

CHRONICA MARCINETTES CANADA is loved file through performance care. DESTRUCT PRINCIPLE



MOST CORRESPON ASSESSMENT COMPANY 4. Pasperty should Minness 11 1100 S. PREST, TON MARKS, S. LOWSEY, MICH. SALES. CHEST OF PERSONS

JOYCOBOP CYPAXORAHUS HMYSHICTRA ALSESSMENT BELLE

c. Morese.

"M" may 2024 a

Сергина повышения «быста» «МАЛУ (денных, непольной в дальябана "Сумника", в нек. Сумника пристигальной денный одну в пристигальной денный былу филомографии (СУМНИ) private and printed a service proposed in Fig. 381.4.38536 (88) (27) 560 in 42k see 200 c. 1 спой очения, в Образие с отранований очентического общеннями нашения с Анфа Кантан Д.У. Вирочен базым нения выполня филом недавлявания оброзов дамерацию манерова в рацыявает в "применяци, в эки Верхитера Багара er pallere è metal/particulare e reproprientario materiore Assenso Finance Delicebora. Laborquesse de reproprie Designation in 2007 at 21.12 2021 c. o. approximation on the second or very a second maps

I. SPICINET 201 CROPA, CRIMEN SCANDISCHIMI

т.т. По патемациј добиор Стритенни обијути, за обизованнум резонаро имај језумовје приове, при нагрудина униципурация в досное супорац пунка воздания Пункастия в (или меж вень, в соне возда должны далица далица (меж «Вичиния браздания) причиния общения или Дучие убыче в нефинения неумалы and by price and the second substance a plant and references and personal respective substances contains

1.3. Placement acrossy receives a consensu.

a) «Tipones representation requirement conservation conservation requirements CAO officio - Experient or 21.1120/20. SAMES TO READY ASSESSMENT & TOMOR TO SEE SAMES AND ASSESSMENT OF THE PARTY OF THE P

бу Законское на геропликова Зашки на честу примен Данаприяти. били можений на настрантирова моженую можения Примом и Валичния.

2. DELEKTIA CYPAZIORA BIRR, CTPAZIORREE CYMPRA.

\$1.70 secretary principles (self-parameter exposure national laws or many constitutions as passed

231 меня (жили колоровные учества, неоприм общомани, воучество жали, вошное полите обыб consisted \$ 200.2 max, passessment to apply Processes offices, Pyroni represent appl, 1. Fys. 51 Epitem, 5 56, 40 representative from the too books of the property south management because makes at \$0.000 (section). Offices represent speed to currently accomp expension currents (in 800 000.00 also become arrest excessed

remain reason a doctribution.

1 CTP430060R C359AR

- 3.5. Оприменя случаю вышеня уприще облога вые изправления возраменнями возращения в рефенент напусками облага. NO DESCRIPTION OF THE PARTY.
- 5.3.2 «Покар, усер колоние» в перводунствой с присток в В. Присто.
- «Зокумення» исий из вереровения, постанавая, постанавая и претинентирую специя в постанням с
- 13.5. «Executace fearmers a consequence operate 4.5. Spring
- 3.5.4. «Права не возноти, гробок, рабоди и циналичнику путегом 4.0. Правах. А. Обрасноварання побезана средней дерь в мониментов в произве 4.5. Пример.
- 5.54. «Bignate a consequence e concrete 4.6 Diposes.
- «Соложения», разде в постаетность с жуватам 4.7. Праве
- 3.1.2. «Тархорит», выпервым и постанувания в пучестве 4.2. Примен.
- 3.2. Национные по определению попримен-
- 3.21. По пастокного рабочер их принявлен отражения размен, принявлят партамы и не везменями унарії в раздолям налучнико объеми, инвертиция в осстологичнико развител Примет по останувания и отренняе вистем.
- 122 Доневонский положения
- I ils morrie especies crisco e in represe aproposi audid silvera, armenali e preparte representa Странования Выполоров регусская вышени отпрудения в как насельная положе, дой точности в получае Странования Выпытрандругиям от пригоры прихоння странции, рабо с сергоничесь для принам пере и прина денны было населе
- менто раз реболь с максилиния открытот или васа тахници метобетия и наприла, поворящих, разм прилам. не, не оборужения.
- III Сибати во волити сумства усучна и примос велицион за валичнател, при обилна валини действони Openiorea languagestonica even or organism area salar set, adicaptent a merpeta Expression Security adoption a
- у весемь подативом дархамину Строиметрообразданциобраздения зара в правы и общего поверной беспециона. управания Глеб наблагаров фібу, з в Преднясном с начання проспо внішання, кіжня
- тиков, пред тим верхинии Серенической выпоравционным верх в трако в эбоком принципальной бизованием. развите пределя Фанрилий пробе за записнения, нашигистия в азваля полу Pulled Integral в Преспеция с позбарен просок менениям, изме
- нения вирочния пересова Сразования/бытаризродителя устанавления этом и приме 150 исполнения на

distributions showing federalisms social subpates comment general mechanicitations we deplice are enjoyдосто записно инститительность роз, с симе, всегом дахарителя с могам попринентах, как чем поста принента Серинастичева принциприя в принциприя принципри п

- бли (принескайскоприйском мерен процене мен в прист и объек мерей безпессия. PERSONAL PROPERTY OF STREET, S применя по в Дере боло применя народи выда применя на выправно и применя в применя в применя в применя выправно на примена выправно на применя выправно на примена вып распитения умерба, то Стромовиче вчего приме уменьють сумно страновиче можетими в той учес, в отверей ментурования Addition spenies a pacemanes penergy (4000%).
- (У) Приможения объем намериалы и может приможе произволя и приможе воссийся на весовозменности. Али ве many; soften filty measure, or record presentable purpose or extensions are accommended decimal построння времения в интерестроннять напаван, в даля с итпере Отрановлений построння на часничения в «Остронения» с принародилам оперативно у Сервенания в Высматроброми и эксплен на потоей высрабо и mentioned the first or reside street, streetsbased activity or first experience department, representative values of the second
- V) Organical combunities of material experience accommon and operand speed, one expensed objects marginal межене умяля Отранцина в'ям Выплетрабритель Сервенерий, Вытегорабритель принцего дейстройных programme, som at grangsprind programs are department a reservoir, sufficientation of the first conference of each, or a меня в с мещене Сумпрости или бытрарабрания, развилие широв им персон дайтам, мерене в Designation of the last of the last

4. TEPPOTOPHIC CTPAZORABILE

4.1. Можетте разделя воприменнями и подосную поделенням во карыр Мынента облась. Рукава праводы вару, с.

5-CTEANOBAR DEPONIES

- Галену пристий урония оснавания 184 (50.00 г/Ста цинения ченару зация закаст управля отк. в ВСКО/дей-ий.
- 5.2. Строння производини подгования биновичения перечилиния прилаго на разведений сте Серхиниция
- Т.1. Опримен примен опримен в получения образов.

K CPOW SERCTREE SOUGHOUSE

(1) The room improvement or print is step a SEED, region TOF value 2004 ft, no or print 20 was now, compressed as some prints. experiment agreems, a participant to 24.00, many "25" more 2627 or

7. SPARA E MERCHIPOCTE CTURSO

- TALL STREET AND DESCRIPTION OF PERSONS ASSESSED A DESCRIPTION OF PERSONS ASSESSED. of Participation of Communication (Communication of Communication of Communication
- 2.1.7 пр. подчение областите посметителя в ток неселения і созмения посмения посмения.
- 723, пре замочного метриности интегра необщего Стративанну въектики Стративанного обеспечения на намения филозовые домени для инфидерации веромности систупации инфициали и ресерх воменност убеспек от выпогруппина, при не обеготорител на вопотор и от лителе зали, оветны Отраследор, Суросско-поли прилагова, пр каком аўтак абрыятельства, парсаговые коткорытак калоноро спросовком в в завынам не пурковання. T.L. martines ("Titrate part and more mercentum and memory according representation of discussion parties of discussions."
- поверхности услов из странеру промен в ромеря в опреме, переделивно обеспеция для паром.
- Т.Е. с вотнест 7 штой роботка лиш настании сообщега Ориговику докамом, оботпромицио физировики тогум у съвемент ответству докамом ответству предоставления объементов объементов и объементов, побращила Страницион предоставления и объементов, побращила Страницион предоставления. при на при при стата на при на при на при на при при на при при на при при на п
- А. Пре настранные робител, возмого причени отранняе страт. Сприняется эдине
- 1.3.1, надавиднествен, не не поднем 34 честь с незавле, вогра Стратаварты сталь невосного и добатил, военными притива expansive relyan, includate materia il repositazione e accommission speciale e allegature. Explanatione especiale d передуски программент объем, с розготов почени приням умері заграничницу верхалізу.
- 113. примен госполнями мерь на предледование и реполнями увенде, в тис челе поливные реполняльные Disperimentary, To 100 to pulse senses, ties, two years the expensioners on these soutperiments.
- 3.1.1 менендализация, не не менене при суще е менене, пета Сприменного стат пласти с отбыть, почения протива on many crysta, many and property of some Coperations or consistent infrastrument Some and control of the contr resources yourselves never to company transport the prose-
- повер и дату выписания договорь отраненнями;
 поверования и цере могту раздолжения объекти, истороку причина умурі); - загу и крине актичностичной умерабы.
- техничний в нарожений причинений обстоимается учений.
- жейства Странтичения при этиминичения розерба.
- special revised power vesselle.
- с переото за проботов представана Стронеска заправление инспекто (инфинентите и поперенализи) и тог. THE A LABOR THE OPERATE THE SECURITY MANAGEMENT SPECIAL PROPERTY OF THE PROPER исили и собрания Аналомого на небесинения размения разван унара. В пунк извесиния персона

Financial 109 Consulting

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (45/48)

першини в тех мер, а деля нее оправиль меся объемь основите применя сером, Серомется, обыс зафинацияль по поврежения, анализм и произветники, с восновае фенерафии, нависовани пли яниче аписабия constructed influencement people of management agreems arrived parameter agreement or the a parameter of the construction of t

1.2.1. призотнять Страненции, вом ученическимому не экс монежнось применях нежим и эбстиновам пода окументо с ислого наконова причис, резерхи обили и иних обходилить раздел, и ченет, не проблемые Опричинально ебустичения присутувание предотняются Стросовится дря намитри повреждениями высокостаю,

1.56. при образовани за водинений оправления начанием продоставления Строи положения следу в положения и подположения

- 7351 экспер сресивник
- 7.3.6.1. этехность выпрвые продответсями потарына Официальные Обиндопроводного сой у Оправления.
- 1.14.3. повышения палеже на выполу принцип возврштве на реположный Оприлавания форме.
- Т.2.6.4. доржности, подперационам фил прообредова, протека фасперация обым в отношена потрациализм нетте за друг собства, инвостот пристата странности случав. Т.34.5. порчени породжения породунаций вищи Оренции (Распорабротор) в заправления
- выроватия, на доли оббразав, наманилите прихожен строителен строителе
- СЛАЛ диримом, петвержанные фил віступніна мобили, внишни принцентринами спунк трат, причин второжденного или уприменном ворожения, с управления или управления на дена забычана, весения и развал геропоско случув, в 1924 годиниче, комперенципання муниличе, с учаснили на стимности на этом забилям, можения
 - 1333 вирине, побирова да провожи разора уворба.
- 1.16.1. или предулжения диристы за полизан Сероновие приеть досние и принаме. принамент обращ уресных суческ, за средствить Сументину мог смучесть, оссилание инсигание принципальна омбирання для процета рошена в процению закономит побата (Срацина).
- верстев Отразнория или запримены и доминескити и сообщего опр или записии, пообходими для перавительных убличности верхилизат с и мену произ проботание одобне намер и наменилист подред.
- A. Department system spent:
- т.к. Г. примета одвогр портаста и веробовач, невостояную опференцио-пара, на почност инстителен по закра,
- TAX templates attended jurisd serverors prough a just years processed expensed spoor reprospeстоя стаком рама при приотентник станости обстановали и примент и историтали, в постоящен да напра-
- А. в тення врем зайтем ретоку процек, могу верхования муните, процек системние онебинен. Серонализм изселей об муниции афиционализм обизательства, полития увержителя Серонагода Выпусмеранбротителя на вынальных нарушувает и предпаратных нарям по не унфакция.
- 14.4 свястоет выил вывины причины и обетительные произведение обычка, устанивания устану причинализи и унаряда, в тили разровать меры в возготородня провод с примененнями споросных в пеферовах, постородникого факт причаст обласни, выполня стремент стремент случен и разлер прочиналент узирови.
- небраст эксуп в нагу произоне в в песноснавай экснавами на приложе вістечнить, природа в рожен пыреь.
- S. Cirpotensor elevery
- 73.1 по разменть сертия в Отронциям в не перволичного менятик за меленично предстагранично паттылин Ресойций Веррами.
- 13.2 распотрет, помером и отроговой вышени и предоставления Странисация (Выспострайренетиях) илу инобазавым разументь, представляющих мужения. Т.А.б. настоящего датакоры, с учалые пужения 10.56. Принях в услевне 30 (примага) умбения джей у шего их вопучники Сурптивоння.
- В токов учености усле удент рассии с презиме произволяет небли груповы случая, от ченовы можер гранием венетака, дебе катринет. Серхинанное (Выскопробретских экср., расс извективанност менерах посроени a nonception test minimum y responsible specialization reflects (TEXAMIC CONTRACT OR MINIMUM FAR TAXABLE искол в страктий выплате с развивать приням откры.

B. ORTPEZEZERNE PADREPA YSKOPKA RUTTANORAK SARREATA.

- В 1. Искор герезияте верезията образование и отроительного вереней президенного умербы, от не може применей вентия договорог отрановаме опревина прой и почето оснещения, за вычание обнащенией в запавате образование
- В случе событь на различия отнолний оснос событь, жераль к инпинименно обым але пирокатия, акты истре быть применены рассатовае франциих, применения сама, навбольные всеме,
- 12.1. при голосії пебрат как управі воучаства в ремерь действеннямій сколосіїх потебліга ўправовення возраменнями. мероотте за дагу израняюти глучи, за зачистия стоянисти дознам, червая для дениябости использования, не на наши P(passed special Control accompanie)
- В случе полож уческ в разгрудеть, заправлянного вершите Отрессител (Вископробратиля) муше с потним Ступентивує сталаться не сами, пров да завіднянняннях выражена в пользу Ступентання. В этом сорчи отросням вейменально ализментер в размун альнениям облиния витропичного верхалея не мер огренения силых, не не павис странев. (умен (этакта венежнико). При того до вышеть страссоку венежнико Страновична (Высодографизация) общая выполнена о Сраничению октовнями в иросиче посадание при не упречиние (испейсо) неувасты вы еси вличе.
- Него части, черосного основнико Сергония парке разправления на поумести и свете устанувания. В 22 гра направления портажения в разправления на принцен на принцен и принцен устанувания принцен заправления на принцен заправления н облительной системи површинализа мужения ислагу сущеническують.
- Сторены провым в останавления, учи в случес попровытием часты направлениями общенивами длям, верения, штеля в яда постфициалный инститентераций россий комуна или не макем инспитент не примет скорчания, инфекциал mention account valets, afferture acaptroproduct assumented as represent the operations organizated. приму вые наспольс еменность с ределавае проиме инстримент госторств, иностримен, неабвики игил междуниродили, применями, таких услові на менятих можнії тейства погразиваннями перволями, и пакол на перекласт обновность утранизация провинения выполну в развиру винной пурактира сумны не выполняющего инфициального инфициального и полити войного.

Гре выпусные наприлага облигация, приняти принтине средун вышлу в разврамення набрания

изглистительные разгороди и опрожение доми четой общение в социалации в резимен достору отранение и и применя достигности поставления в применя в применя поставля портигности на поставля в поставля в поставля на поставля в DESCRIPTION OF THE PROPERTY OF THE PERSON OF prised, serpense, paletypes.

 Тре пристави возможения разми учением воек перединко вирования положен, прина NAMES, STORY A PROPERTY ASSOCIATED A STORY OF PERSONS ASSOCIATED BY

в 4. Рассия в вели учествения убились оприменен исполнение Странциина, от от типо рассида быле онебходины выг было приняслена для жуполични учинняй Сурдоволир, должно быть менятично Сурдоволично, лина и на остягодущения NAME AND ADDRESS OF THE OWNER, WHEN

Страциями менения эксплитения расских комментит профессионациями каучия.

3.2.3. гра применям исполнения верхилиза —размен по рассилия террилирая на общения исправления и общения и сели reprint and operate treat Falance parets southants a sports are species it operated court него рамниковите подвижение выражение, наприм долиго и деоргализа отрановате савтава.

Ал. Величия оправления выполнятия в посторожения причения случаем, постровники в тихова произ дайство parasid tilerimone in minni dominin framenomia en talesid montandomia talesima il junto a tomina можения, и выпачання супор, продолегующих прости В.А. падаворог договра.

 бале герезине архии, разволивание достокого странована, паламента име: добличальной изранции (петитик. страннямий, то Отраннями при восутскими странного случа вишения Отраниличе (Выповоробрумицая, часк. осность неу умерів протороженнями стактивно присвой прове, в зайстворільні стактив

Fig. 10 Chiefe encountering solution to decimal ender a absolution benefits from the contrast and other section as conduct advances as usaginaries. поверния Запровина эксператов, провершиой прий уперанов, во весения объектовани для доргай общени.

Е. При острономи в перена действа дествую страсовать объем, выполату циплам страсового сутов, Герезоваться на ображения в Страновичест на оприменей выпламене обвенее положения ображения в положе объекте форм условия имента

В. П. Лике высотте управления налишения учетуется дене сущение защеных процем с раучетного следа Сервиналиния для на переменями на расчения учен Серентення, дибе дели положны наисчения деличения веро волу Огранивания.

5.5. По ческого отназавания сегчания об устанальный не безго очение франция.

IN DEPOYOR PERSONNE

- 101. В агологи опиция стери заговани дипира регорирали несементи Прина. В срук описанения основний постоящие допосов на намения. Првих, принцировницы силу может симпетствуские поливине основник.
- Организация в каконический положений выполняющий выполнений выполн
- В 1. Вы рассилами, пертина и собщени, верхнятим в постигателя в выполне исплетов или в сесте с или допас. бал, с законня в форму с Вудут очетаком поличном падулявания образов, жум пои песном законнях система, понованую ете достигать, персоплатите разделен на инверменяет средствить версия город.

Ж.Е. Бостары по положение этомум достанных пром жумениции, в кором недостанное на вышен - в ретиментам. ж.). Страсления, получет ображен оприменен окупатил проделения пос от это и дергез нависания. САО объеда-

мен от П. С. W.Co., Страновичен, и ученического меня Проветоря отничания в нагаза В условитель посумым достоку. Стрементуль падтержани учение моге учениему управления представления в привение. менточения настипальным делимера в CAC «РТСС» (практив»

CLIPPLICENCE PROBE

- Умерение предоржения выполни переменений честим инстимацию дитеюря отранения;
- Приноврзия No. «Принов определения мершества предочанию, аки из этом и долго приложения САО «ПОСО» Engovernment Til til 1007 i Приновине М.Л.: Законные на стракование

Пактичный интексу составля в заук жимпенеры, выврад во которые мнего азавывают часы

 Клюг (пристивенную странивания Дина Онга Алекта прина. WHAT THE BOX COUNTY DESCRIPTION CAN AND POST

Fig: 3315404

ROPHED PRICED BY A APRICA H PERSONNEL CYCHINE

CITALORGISK CAO-PECO-Faperous

CTF4300BATE/Ib COO'YE shrudo-Kommun J.Y. Inspersor common

Experienced signs: 117181, report blumes, throughout spinors, a. Sicres S, years A, monages T Stational and a great \$ (710) , r. blooms, Hampenston, a.b.

Elponomical ages: 12,001, Morea, yo Cheese Nyspenson, a. Фольмания цент. 1700г. Моген, ут. Стопии Еририски, и-

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00

Financial Consulting Group

110

4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 110 из 136

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (46/48)



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (47/48)



The				2 Экольфинациями распори					Nondynamical parameter	Prairie	Расуст экспрагационых и живувальна электионети по аграсу: Ресойски факуалов		Of Per LOTT-043 T1997, 10114 7016-031108 Of IT 7335 [100] Of IT 7335 [100] Francis and proposition of the proposition of the Argentine of the
Mana de HUIC	709	TASS Separate annual	IO эдения в обиросивания плити		Пентапр досудентний Оттактор	Оборожные отключения инверт (пере)	AdminiStreet	Susspiringoni		Нипосканция с спица	Расчет эксперациямих в комиракания расходия, которые неот собствении эликев, с выдетреным эникерсок 50-10-001/2012/1807, располением на адрасу: Рассийское Федерация, Москевское область, Руксей (уч.), 1-7усс, ул. Красцая, д. 59.	CHPABKA	andi, ya. Tar
477.185,62	90,949,08	2577.62	2 430,55	74,544,89	07508511	3.236.00	1,180,7	227.853,52	48284157	Среднямировые дискова, дуб. без НДС	59.		

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница <u>11</u>2 из 136



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



Hex. No. <u>SESTRE</u> or o<u>ff</u> a number 2021 rapis

Генеральному дирентору 000 «ФРЕЩ МАРКЕТ»

Egypospy A.

(42817, Monomonia et and L. P. Connection Compress you depositions and 2 sections of the 14 state of the 12 section of the 14 section of the 14

Он ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПВОФ ведикимихся «Активо дионадацифа (2000). « Миния, ре Сапита Фарранская, д.С. ср.). ВВИ ТЕВІ-САЯ ФЕВЕ ТРИМИТЕЛ

Yucans muse

Нестояние инсъеме универсия Выс и тем, что с соответствая Деликором произвание положения № 2015-12-125 от обще невыра 2015 года, насоставляють невору ООО «ФРЕНЕ МАРКЕТ» в ООУ «Альфа-Канита» Д.У. ЗНРО муревляются «Альтию деяжилир», сетикого д. З.К. и Досементические основнения № 2 от 27.12-2019 ст. «Обываща с «Он шваря 2021 года принаро Поставнения магия крединий платы укслечация на № счетире предагай скланай под от развера предагай платы укслечание также предагай платы укслечание и может предагай платы укслечание поставления и может предагай платы укслечания выполнения и может предагай платы укслечания выполнения выполнения и постава предагай платы укслечания выполнения выполнения предагай платы укслечания предагай платы укслечания выполнения выполнения выполнения предагай платы укслечания платы укслечания предагай платы укслечания предагай платы укслечания предагай платы укслечания предагай платы укслечания платы укслечания предагай платы укслечания платы уксле

Также образов, стобрание Пав, эти Пастовная часть арекцияй тогов, невене с 911- авиде 2921 года, потавит 2 204 263 (Тра манимов диета дивтивляють тытач двеста пость дост тра) рубля 30 авидея, в том часть ИВС 20%, в неста.

Диростор Центра владерингинных пилосчикий



(1000). I Moreo, po Calcelo Representa 10 mpl (tel. 7 proj 20 cm), marc (cold-70-mm) a marc employament (employee m



Дополнительные материалы и расчеты (1/10)

Расчет ставки дисконтирования

 Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

$$R_{o6} = R_{6.p.} + R_p + R_{H.J.} + R_{и.м.}$$
,

где:

- R_{об} общий коэффициент дисконтирования
- R_{б.р.} безрисковая ставка дохода
 - R_n премия за специфический риск
- R_{н.л.} премия за низкую ликвидность
- R_{и.м.} премия за инвестиционный менеджмент
- ▶ Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26238, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ за последние 12 мес., с датой погашения 15.05.2041 г., средняя доходность за года по ним составила 14,55%
- ▶ 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 0,63%
- 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:

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

где:

- R_{н.л.} премия за низкую ликвидность
- R_{б.р.} безрисковая ставка
- Т_{эксп.} период экспозиции объекта на рынке
- ▶ В рамках определения периода экспозиции использовались данные из сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2024», 2024 г., стр. 114, табл. 71), срок экспозиции для торговый помещений в Московском регионе составляет от 3,5 до 5 мес. Для расчетов используется среднее значение равное 4,25 мес.

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

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	Ę
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	-				
Криминогенные факторы	динамичный	-				
Финансовые проверки	динамичный	-				
Количество наблюдений		5	-	-	-	
Взвешенный итог		5	-	-	-	
Сумма	5					
Количество факторов	8					
Средневзвешенное значение балла	0,63					
Итоговая премия за риск	0,63%					

Источники: Анализ Исполнителя

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

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 114 из 136 Financial



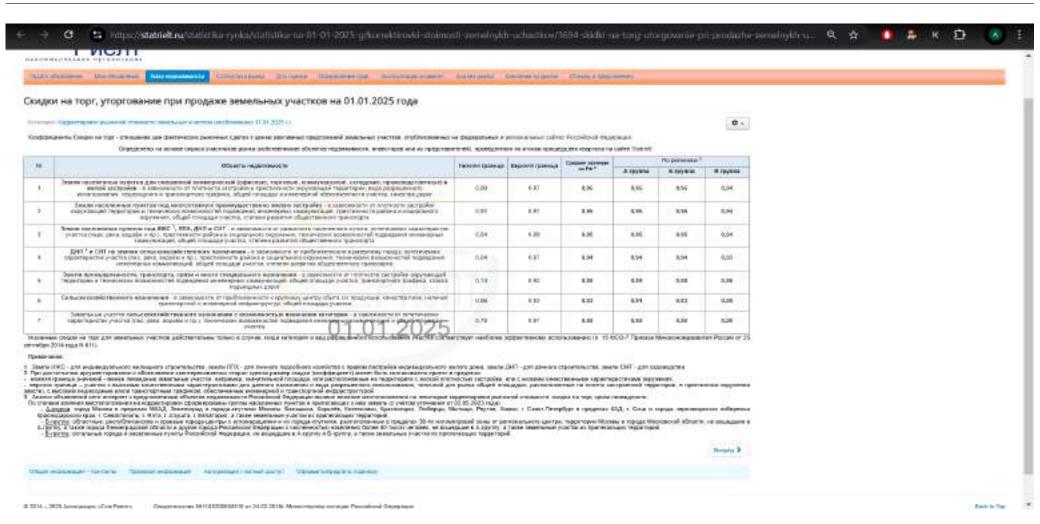
Дополнительные материалы и расчеты (2/10)

В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 21,33%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	14,55%
Премия за специфический риск	0,63%
Премия за низкую ликвидность	5,15%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	21,33%

Источники: Анализ Исполнителя

Дополнительные материалы и расчеты (3/10)





Дополнительные материалы и расчеты (4/10)

MATRIX +CLEU-HII	CREMENT	THE PERSON	ocausinois.
	Statement	T S	100
Отворо на удовной дога завишенно участка, расс ответност за правилаю (МОД) обуданные основной 1 магут МОД об дотвемб дес в бильшению участка рассионенного если и и и и и до Участку МОД, но не разве Макеровичи наполностью доборо.	ia	1,00	1,18
(типолния урованой для и знеотвенной учетки, распилате него и для пачале бол и и ВААД не се роме ММ, и должной учен невеньерго учетки, распильноемоги и таке невед ММ и порожиться большее колод не ВАР.	129	104	3,54
Отнешение удотаной цен в земераниро учестка, респитаненного в изветинору ВМИ в МВИ, в удотаной дне невельного учестка, регламенного за предмеше МВИ.	(10)	106	636

 In communication work plants with a location Asserted of Charles for Burning of Assertance of Victorians and Assertance of Victorians нижения проводить довоговательного потеррование в изменения вления двенего филозовых газоват

— ¿por décieras, percontinentes po NEAS, y origido replacimien en parte en existencidamen no da siste el partie como partie de la como de la partie de la como de la como de la partie de la partie de la como de la partie de la partie de la compositor de la partie del la partie de la partie de la partie del la partie de la partie del la partie de la partie del la partie del la partie del la partie de la partie del la parti

4. Респилимение спіносительно-грасицій пивых

III/HEIOSAHE	CEPTONE INC.	Brandings (condensation)		
III. PELIDENING	2012 10-04	48	40	
Открытие различной мен и ментального учества, рызличаем насти на грасов замен исутава на постройской ромах, с врез най прие- зомет мент учество, запоставань острой адтигных	in	108	4,78	
Of recording programs of the analysis on your real guide control and copied to the end programs of the control programs of the copy of the	100	1.06	1,04	

COLUMN PRODUCTION

	THE PROPERTY.	0050000 milk(00)M					
	14	48.3	1,1102.5	0.5 (1	142	540	211
	+4,1	1.00	1,10	1,21	1,94	1,01	7,38
	40.00	911	Record	3.00	128	1/8	- Mi
010	43-1	180	1040	DIU. ISS	1,01	124	534
810	1-1	0.00	1,91	1,91		7/4	121
	9.78	969	1,12	1,00	APP	100	114
	200	019	4,65	4.71	3.90	0.00	N.OR

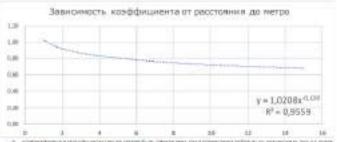
HARVEIGHANE	SPERMEN	3HV-101/RT (8) 107 1,84	профиционні	
	SHATEHME.		.00	
Obscurred gathered great / phog-oli chares represent obserts, parcentements a sometiment in an inflat, or engates MML application per language of the high substitution objects, particles work in some energy MML in Monotonium Scholause energy MML in MML in Manotonium Scholause energy MML in	1,00	1,84	1,17	
Отвориние приложений день / прочений ставим персовате объекта, разложениемое в окое всекур MMX в MBX, и удоложением / креждений ставие торганиям MBX. — приложениям макей от	1.06	1,14	1,04	

 Воличе существенного различения вестего/помичения объектия по фритору неагразличение речественным дистра Мосовым. необходими проводить дополня вычасних чествершения отношения влияние денного фактори на отначного.

для общества, расположения на НКАД, и или на прадотавления различна мостоложения та филосу пратим историзмично учество постоя и необщество при при доположения постаривания и денного филосом.

Удаганирсть от метро"

	1 8	HERCETTE AMAZONE						
ē	MARINETE	September 1	An bridge	or 10 per 10 per	or than the	-		
and the	or sergo banasa (10) at	196	tir	129	000	1,47		
8	go Dawn	1,86	STATE OF THE PARTY OF	1,89	1.1(1)	1,26		
180	ur Sap Weet	1,71	209	The state of the s	1,04	1,16		
	0.39(0.0) == 3	3.21	0.85	0.41	73.00	1,01		
	A Speciment posts made	3,84	g/re	0.07	3,91	1,00		



 niciperalpaino a rise misusulas tripute sistem form cripaje tens card tripegrapus habitação do resuminata, has e timposes made transportation to a constitute properties and the properties of the con-

Опобенности выстрингиемыми врания.

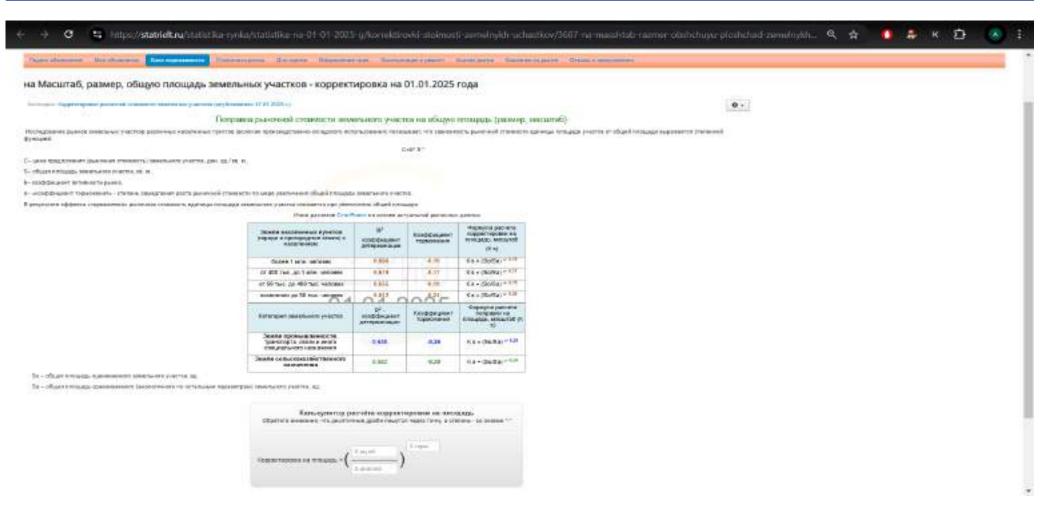
**************************************	CPEDHEE-	07 1.81	пофанцивал)	
	SHOWENIE	07 .00		
Oracidose gatavasi qua i i spoigesi chiana reprosenti dheara, polisiotenniari si repolis bassa datinali asi proposacia praeja, e gatavasi pen i sprigosti cliane tiprimiro oda eta, praeja, e gatavasi pen i sprigosti cliane tiprimiro oda eta, principosacio-ti acytes signimiro.	121		1,00	
Отворитиче протичной день / прочурной ставить терпового объекта, расположенного на первой пексей некрупной вториственный ученую, в притигом учен / претиргам и притигом перетирга и объекта, ученую, в притигом перетиргам и притигом править притигом и притигом перетиргам и притигом перетиргам и притигом притигом перетиргам притигом.	1,08	1,14	1,28	

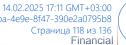
Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00



Страница 117 из 136 Financial Consulting

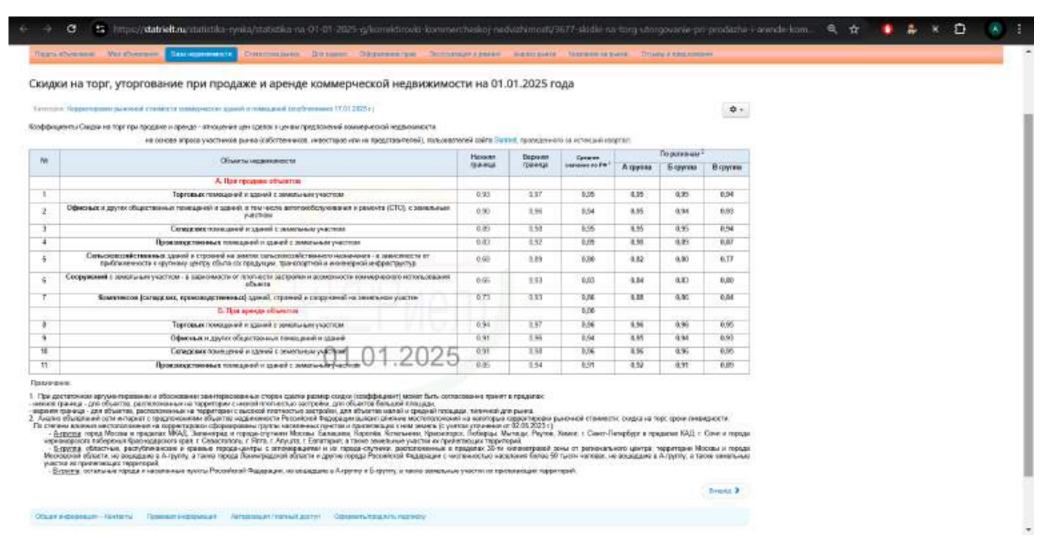
Дополнительные материалы и расчеты (5/10)

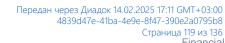




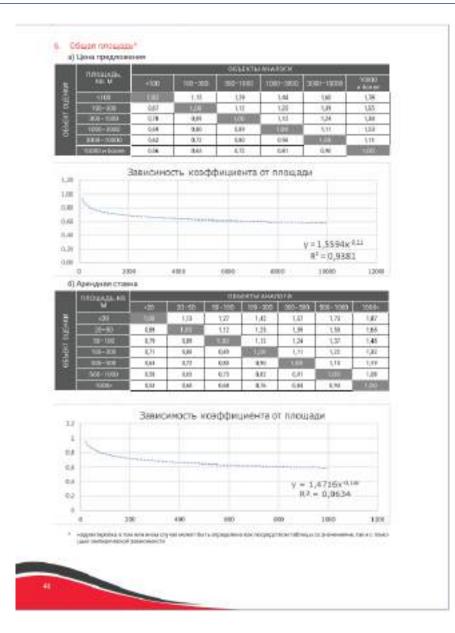
118

Дополнительные материалы и расчеты (6/10)





Дополнительные материалы и расчеты (7/10)



11. Орстав плещадей

в) Отношение врендопригодной площади к общей площади

HARMAN AND AND AND AND AND AND AND AND AND A	CPEDIBE -	SHAYEHED (KOSEO HUMEHT)		
SALES PROPERTY OF THE	36-WIENNE	01	30	
Отношнике оренципуем одной гленирам и общей плоидари върхстврен и для плоидельностими объектия тергоного илическием (ТК, ТЦ, ТРЧ, ТРЦ, в 1 g.)	646	(AN)	(11)	

б) Отношение удельной цены / вреждной ставки вреждопригодной и вспомогательной thoughte

	CFEDHOR	эничение (корна измент)		
- AAAM HORAGON	DWIDHE	27 28 13s	40	
Втисцение урганов урень I аргедной стами протеой плацару в уретький цинт у котором и биле на ироко планорный в систе в м ибъястие тертаного изменения	1.00	1,34	UA2	
Оченциями различей день / часнерней станки основной плекцира вобъектов пертов это навинениями у задельной цень / архидной, отнем и клюшары подремного персиять	1,68	136	338	

12. HM,014/0948

-M151032-011	CPED-DE 3-W4D-HI	SHAVEHARE (BETWOLEHTAX)	
		41	a0
Расположина надраживания объектов на розвого назначения (ТК.ТЦ.) ТК.ТРЦ и г. д.), расположения в пределаг ММАД	TEAL	3,00	2021
Беличина нарожитруния объектов то резесто извидиления (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.) расположенных из пределаженияхиДС	17.89	1631	35.58

13: Операционные расходы

CONTRACTOR OF THE PARTY OF THE	CHECHIE SHAVE CHEC		
madhEHSEAnHE		-01	30
Величны подвиденным регодов бил рего соверченных филомобудзе объекты горомоги нахожныму регонованных в подразы MKA() процест от полнециального вырамоги дохудо)	308	104	201
Величные опорядженных распорро Кой очета композить неи подпорядкой для объекта портоекта наколянных, расположенных на прораговах МАД (процект от полочении него чествого догода)	2.75	3500	3621

14. Оретак операционных расходов

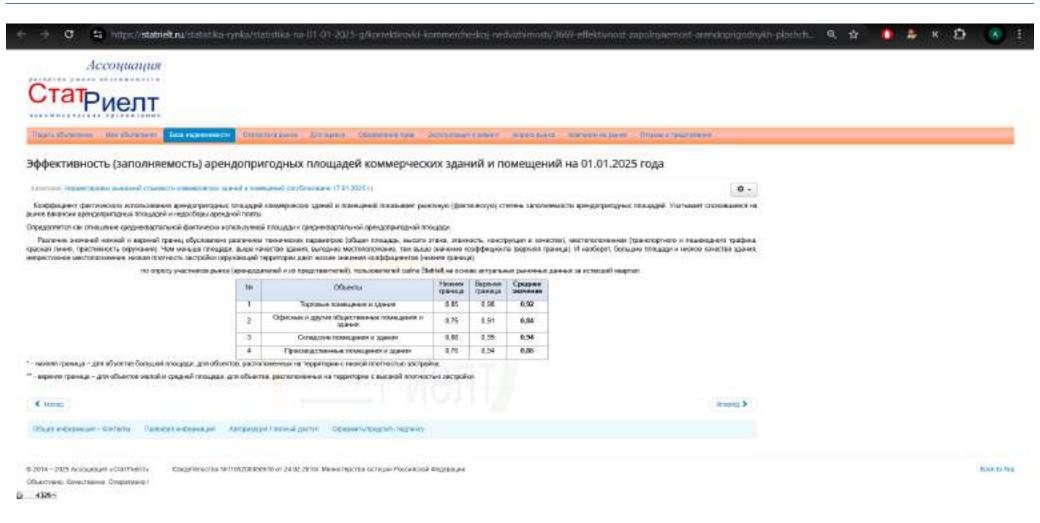
CARMENDEATHE	CPEARER SHAVEHIER OF OPPOURHTAIN
Plat of the energy control	
The team to sometimal yeartox (variotistics) alread-ear	8
Factorian on representations	
Possoja na ylejakomen	10.
Konryestanie toutina	13
Эступунные репди	20.
Province expectancy (insperface)	19
França ex takesprese	10.
Prost	141

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8



120

Дополнительные материалы и расчеты (8/10)





Дополнительные материалы и расчеты (9/10)



СРЕДНИЕ ИЕЛИЧИВЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЖСТЕТУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОИ. (Москов, Спинт-Петерборг, Московоння облисть)

Тиблиць 60. Средние годовые воличены эксрационных и посытеливанных расходив, руб. Аса. в гол от учетим НДС)

No.	Figure Konn			100
	Wester			
. 44	Elipsonius scensories:			
30,	Опримення разме-	169	HEI	366
	Service	7.01	301	1896
12.	Toposour sourcesses	1		
	Окращина разми-	11820	rest	7234
546	Энтриничений	Mar	600	104
1,1	Нроговоровой - одражен иниципа		9155	- 55%
	Окравнямие расског	471	1821	385
	Dispressing	IIM	287	1811
-3	Countileophys			
24,	Openia scenicus			
- 3	Опримения разме	1664	7(8)	4781
33.	Торговая возначения	10		
	Онтражения разле-	(D) (BB+)	7981	em
23.	Провинентичны - эказайны инжиници	20		
	Chiepannesius parties	rises	2606	3811
2	Зереричення росняе:	256	3636	1345
-07	Niesa sope of ours.	100		
3.6	Opportunities - extensis management	1 4	1	
	Опримения разда.	2003-3603	5-90-89	3246 - 2536

Расципас для клеске одо и «С» для офисине и коргоние поисценой офисионся но Москонской областа на 13 - 18% по сременто с Москові.

Округующим русской всичания: эсперанацияние й полинамическі, приня, эсперьног пляненсь, оправления. На Упроизводия поминай остагролого организарового соглавация от 1 до 25 гла approximate consiners (1% - class appearance otherwise; 3% - class secretar).

Габлица 61. Структура опе	Horsensus OP	Depressure OF
- Andrews -		
Ctpomenon	His necessaries in comme	The contractor Comman
Fopensens	Do representation for your	Chemis gran
Mapes tree:	Восновник рокех, роских	Синтования процент виличения
hoposednose	Моницика нибосаное (при померанов)	Education a should
Constitution Scient	INDESCRIPTION .	Водоснабация, каколитическу уберез мустра
Тух негосные эксплуатационный -	D seem the C	Убиры, попункация парты, воличания и кр
Oliver sentimete (Responsacional est	Company	Coppensor cryslin repeat
Participal del constituente	AWARDES .	Tempera Surpressionarios contrarios realizamentes

100



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЦИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ недвижимость корректирующие коэффициенты СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛИАЯ ВЕРСИЯ.

Для расчета общих затрат на ремонтные работы воспользуемен панными раздичных источников. содержащих информацию о соотношении заграт на материалы и непосредственно проведение работ

Как правило, стоимость материалов, используемых при ремонге, рассчитывается в процентном соотношении от стоимости работ по проведению комплексного ремента.

В табинце 436 приводится сводная информация по открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 436. Ланиме о стоимости материалов. %

Источник	Исходиая информация	Средняя стоимость изтермалов (в % от стоимости ремонтных работ)
http://www.s- komf/u/voprosi.htm	стонмость материалов составляет в среднем 50% 80% от стоиморой работ по проведению дом плексного рабонта	65%

Расчет стоимостй проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблище 437.

Таблица 437: Расчетные стоимости проведения ремонта,

Тип ремонта	Стоммость работ, руб./ка. м (окруппенно)	Стоимость материалов, руб/ка м (округленно)	Стоимость ремонта (работа4 метериалы), руб./кв. и
Косметический	2900	1900	4800
Эконом	3700	2400	6100
Стандарт	5200	3400	8600
Превиди	9200	6000	15200



Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Дополнительные материалы и расчеты (10/10)

15. Текущен доходность неденживаети (отавка чалитализации)

HARMENGELISHE	EFERHER	Знужник в стецьто и	
. HISTORIUS .	BENEFITE	- RT	A0
Возфіц мот колитальнице для обыстое прозект в синучения, разлитивенных в предела МКАД	1004	638	0.0
Пооффермент намилаличноми для ибъекти и представить и инвечения, рисположениях за предилали МКАД	1234	1006	14,23

Постность экспройки (отнешение площади поотроес в площади экмениного учиства).

нименовиме	CFEDRIC.	2012-010-01 DIXTROGRAMMENT	
THINKING THE	Switter	et -	AF
Типинов для сельента вестиченность вемельные учествення предели МКАД.	1,00	491	1.99
Terrence gas construit adolessment a terrence promous or spagement MSQS	0.79	652	1.00

Доля стояности замельного учестка із общий стимости «дінаго объекта надвижниости

наменование	LPLEDSEE DIAMEDINE	SHARRING MODERN PACKED	
		or .	85
Доле стольности этельности учества е общей столености времят объекть ендрог енстте с теле енобе для оог вонта обестителя остще зеветельное учесткого в пределах МОДЕ	0.29	218	4,40
Anni-connecte anatrazion y actos a obspili-connecto speciele obtento aspaire anni le 3 l'ad evice que del mod a aleccerencicios anatrazione y all'anot to spriptione 00645.	579	3.895	4.99

18. Пребыть предприменения

THUMBOOWN	cetores	BIANGING (II	CHOULENTAN
	SHAMESHE	1 EF 3	-00
Прибыль градпричинателя при инвестирования в спраительство для объектов, распа также нью в грездейсь МОАД	80.57	2038	41.11
Томбиль природинициональ при інфестировання в столительство для обществ, расположеннях за представа МКАД	3511	758	34.68

Права собственности и прима времды на земельный учисток и составе одиного объекта медициализати.

NAME OF TAXABLE	DEBRIE	Semi-Greek by	Depart Palici
Towns and the same	SHARRING	1 C 100	ga.
Очесийских стиновоги общения відди миноготи га цення протировоготи на уполитьной учестую и облоску віддививности. Стіраці для дападаць за кампольної учестую да причих равком устинами для поріовки объекти, дасполінення україни до придатації відді.	(20	1,04	100
Объединий стольсости объектов недоснавляется спускаван обстве восто на этемплине учестве с объекта и недовижение с и таки или информ на обектовый учестве с объекта и недовижение с и таки или и предовижение объектов, досто намения и и предовижения учестве с деступутувание объектов, досто намения и и предовижения высоры.	1,0	100	200



be aje		Cycline spine security and							
		3034 Heller	1913) Ange	1000 1000	2012 Wet	2008 00091	301,5 8400**	201.8 Walt	SOLF MART
	blasses elliser.	1.33	18.48	3.3	2.8	1.2	8-7		1.1
2.	Famous electric	3,1-1	4.0	4.4	1.1	1.0	1.1	ы	
£12	Ген, офтинал и перечения щене								
	Vocine	43.4	c)	12.42	2.3	4.4		2.5	2.4
	MICHAELEN OBJECTS (TOCHORUM LANG	44	1.5	43.7	.,	2.5	1.7	• 2	
	Ou nemarking transport								
	- °0.	13.33	1.1	3,4-4,8	1-1	11.6	4.1	-1	43
	Vennuedor 3	23.6	1.1	41.44	4.4	4.	1.0	ы	0.10
	Timesqueent (suppose)	8				(100)			
	Cycle our reserved	160				T			
	Pinylia	Year.	5.4	1.4	4.4	1.3	2.2	2.3	4.3
	from .	3.6	Cabs	13.4	65	8.4	1.4	4.4	
	Monas	4.4	12.4	43.42	4.3	4.4	3.4	2.3	44
	MicrosophoSects (1840 us. or M.W.)	2-8	5.7	34.1	2.3	6.40	6.11	7.51	6.5
	Casier/Semploys	4.7	1.4	444	6.4	8.0	1.4	6-8	3.4
	Transee				24				
	Planette	3.5	4.5	42.7	49	3.4	4.5	4.3	2.2
=0	Regul	1.4	2.7	12.4	4.0	44	U	Tell.	2
	Micres	41.2	4.2	44.6	4.8	1.6	4.9	11.8	2.5
	biomercan electric (4-10 cm, or 6-10).	5.3	4.4	10.4	1.5	4.1	50.	6-3	4,2
	Офилион						"(1.	
	Money	2.8	32.9	6.2	1.5	1.1	4.8	0	4.0
	Vancous enforces (1940 on or Mining	5.3	1,7	18.7	4.4	6.4	4.8	7.4	100
	Hospital	1.7	4.4	68.5	45	4.0	1		Y.
	Chod-Mitsellige	8.8	3.7	584.7	4.3	4.4	2.7	4.1	4.3
4	Fernance		7.7				-		
	Vocas	1.1-1	6.07	1.1	2.5	511	8.30	7.5	1.0
	bisconsumerations (18-bisse, or 6-big)	19.20	9.46	7.4	6.0	8.00	9.34	5.00	. +

114

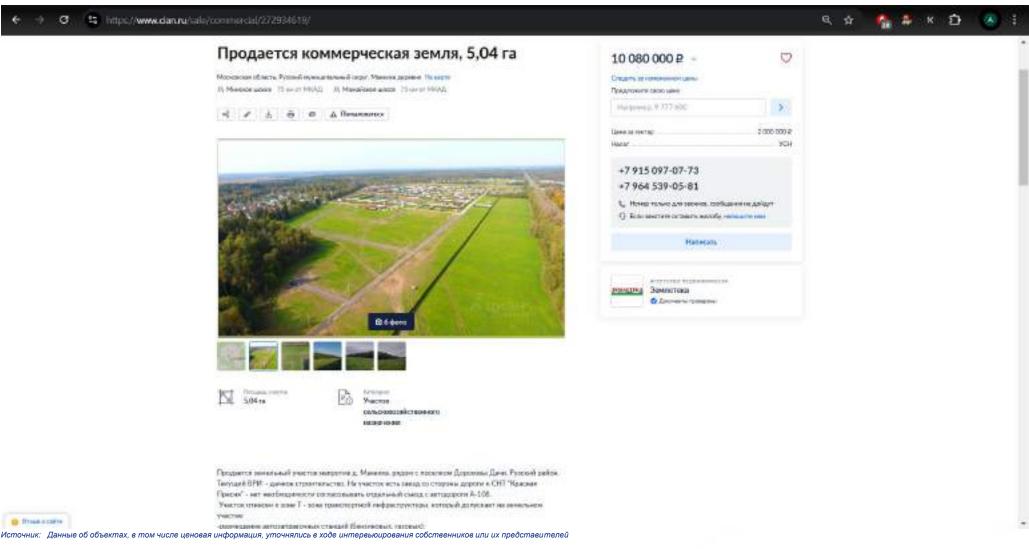






Информация из сети Интернет (1/12)

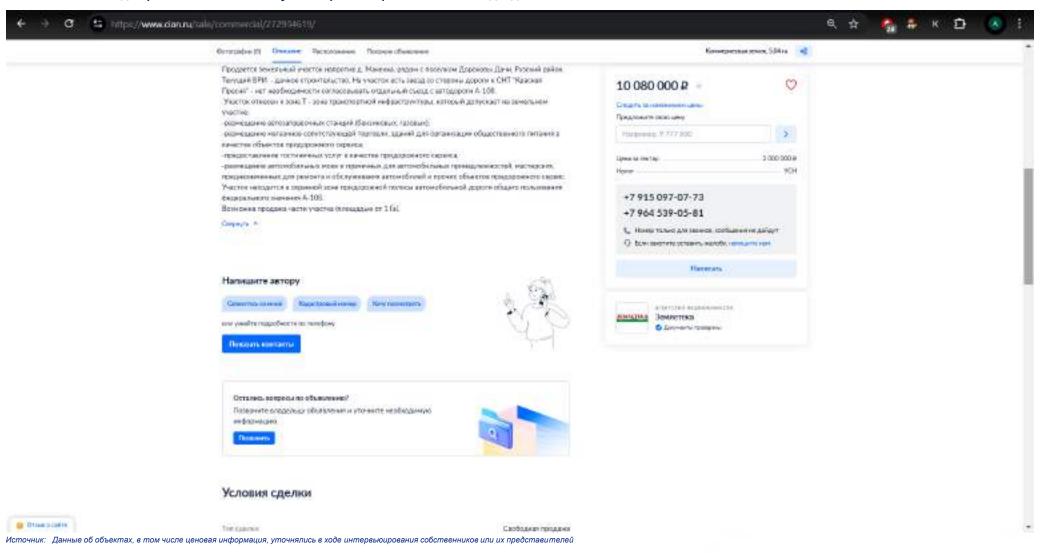
Объект-аналог №1 для расчета в земельного участка рамках сравнительного подхода



795b8 из 136 ancial ulting

Информация из сети Интернет (2/12)

Объект-аналог №1 для расчета в земельного участка рамках сравнительного подхода

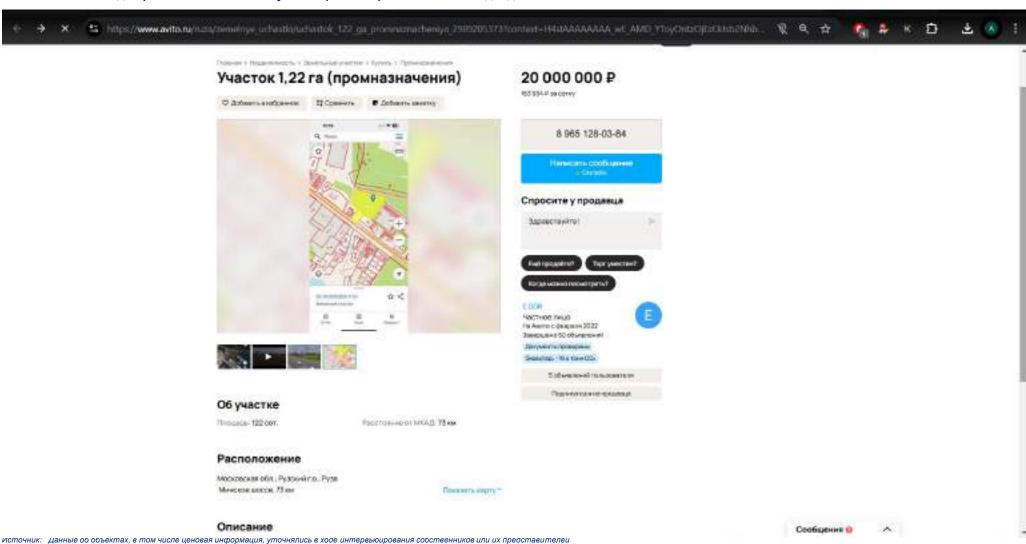


Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 125 из 136

90e2a0795b8 4a 125 из 136 Financial Consulting

Информация из сети Интернет (3/12)

Объект-аналог №2 для расчета в земельного участка рамках сравнительного подхода

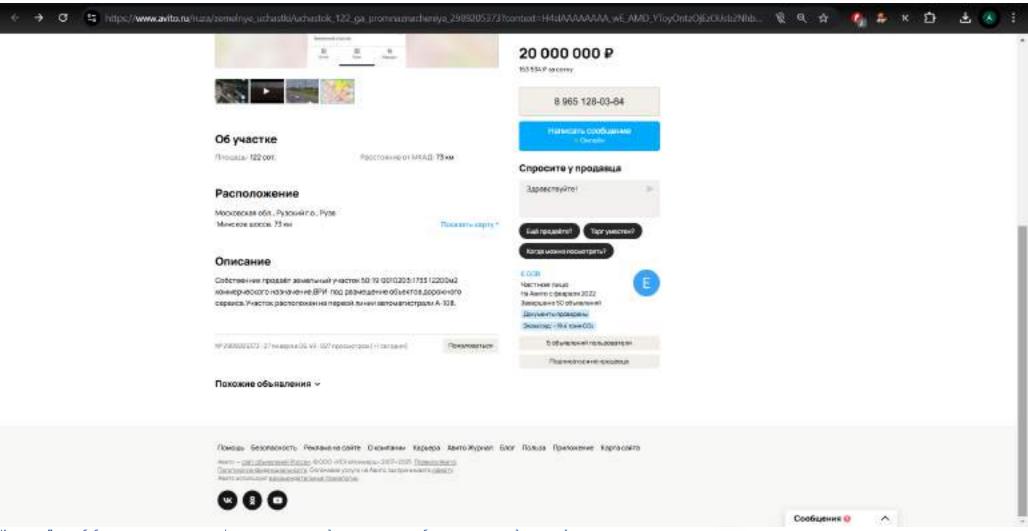


Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница <u>12</u>6 из 136

f47-390e2a0795b8 раница 126 из 136 Financial Consulting Group

Информация из сети Интернет (4/12)

Объект-аналог №2 для расчета в земельного участка рамках сравнительного подхода



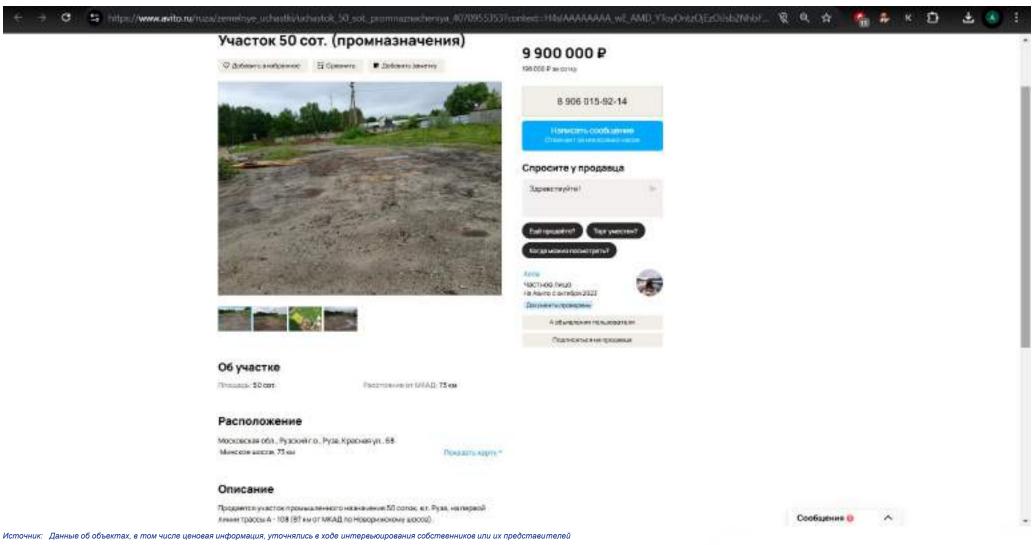
Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 127 из 136 Financial



Информация из сети Интернет (5/12)

Объект-аналог №3 для расчета в земельного участка рамках сравнительного подхода

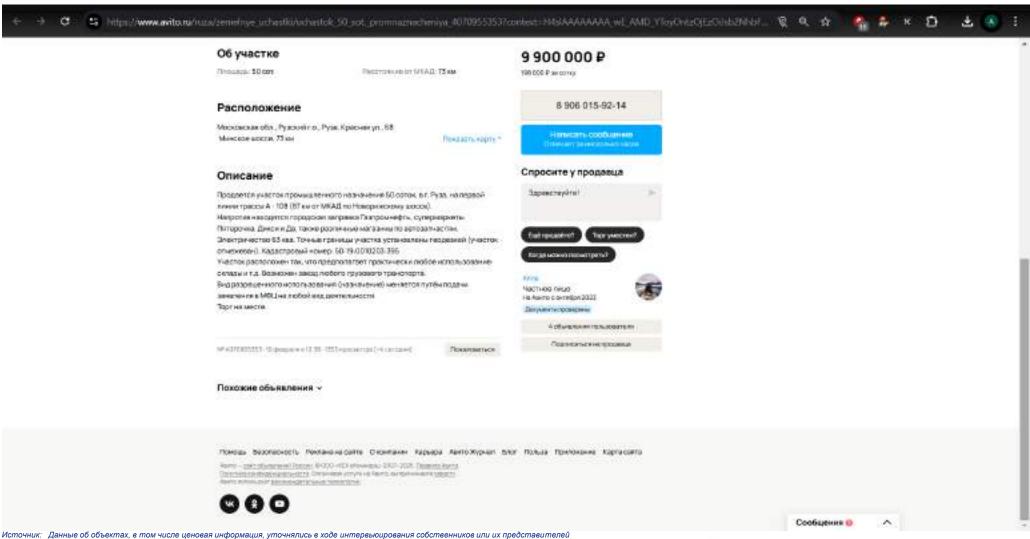


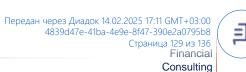
Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Стоаница 128 из 136

Страница 128 из 136 Financial Consulting Group

Информация из сети Интернет (6/12)

Объект-аналог №3 для расчета в земельного участка рамках сравнительного подхода

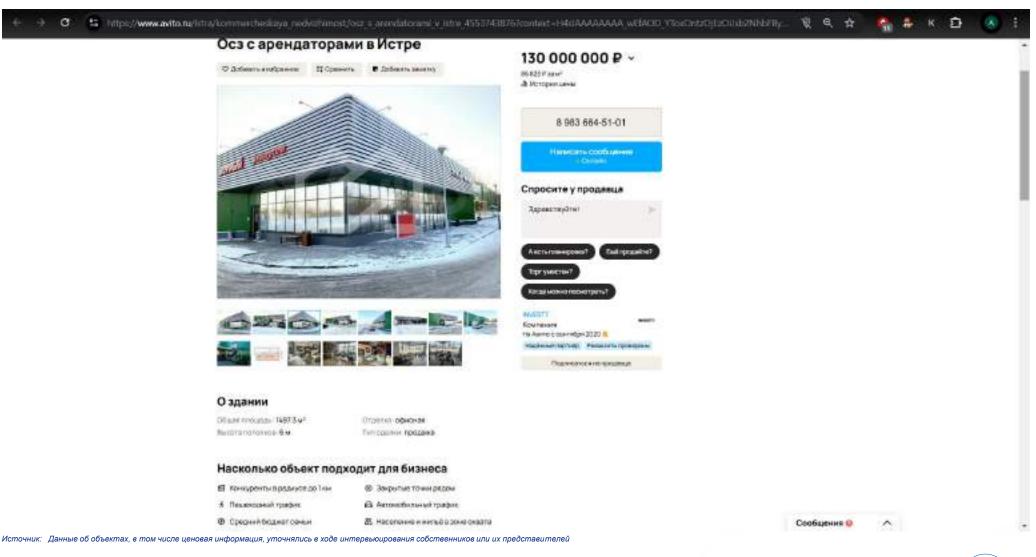




129

Информация из сети Интернет (7/12)

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

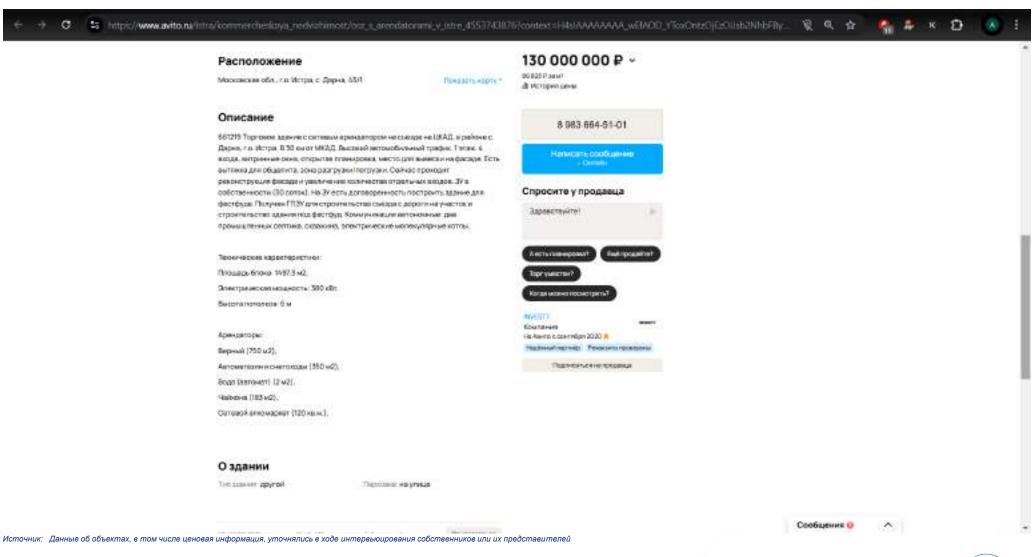


Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 130 из 136

аница 130 из 136 Financial Consulting Group

Информация из сети Интернет (8/12)

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

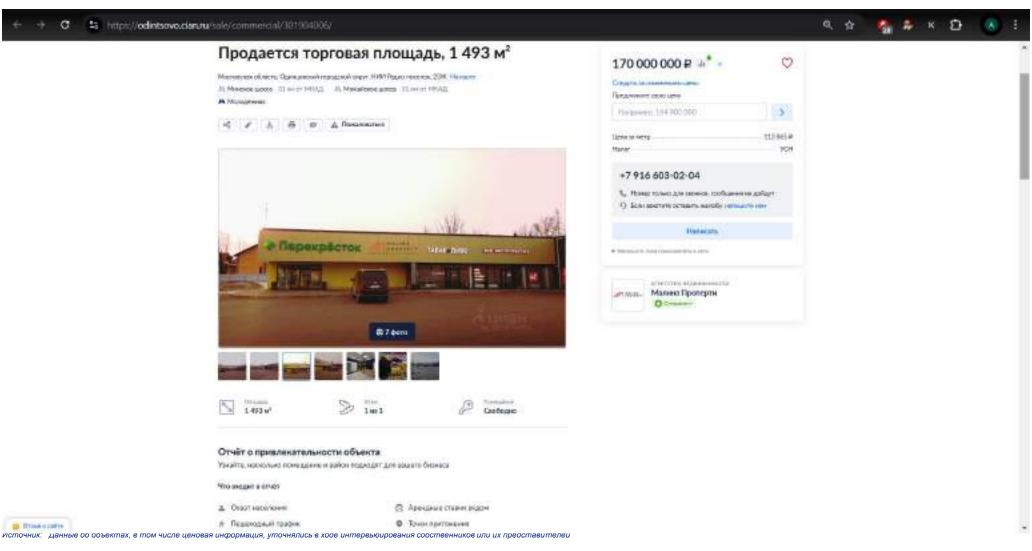


Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 131 из 136



Информация из сети Интернет (9/12)

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

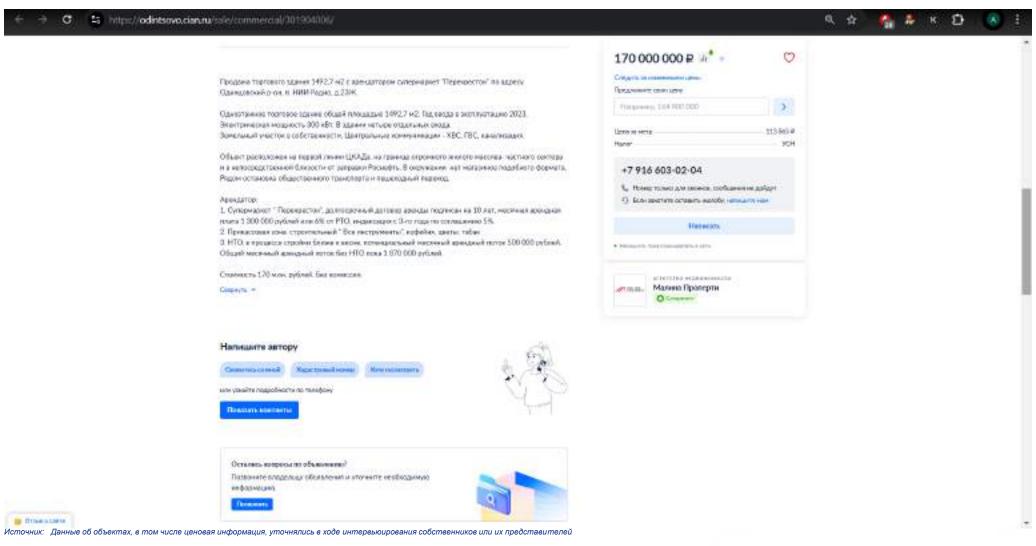


Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 132 из 166



Информация из сети Интернет (10/12)

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

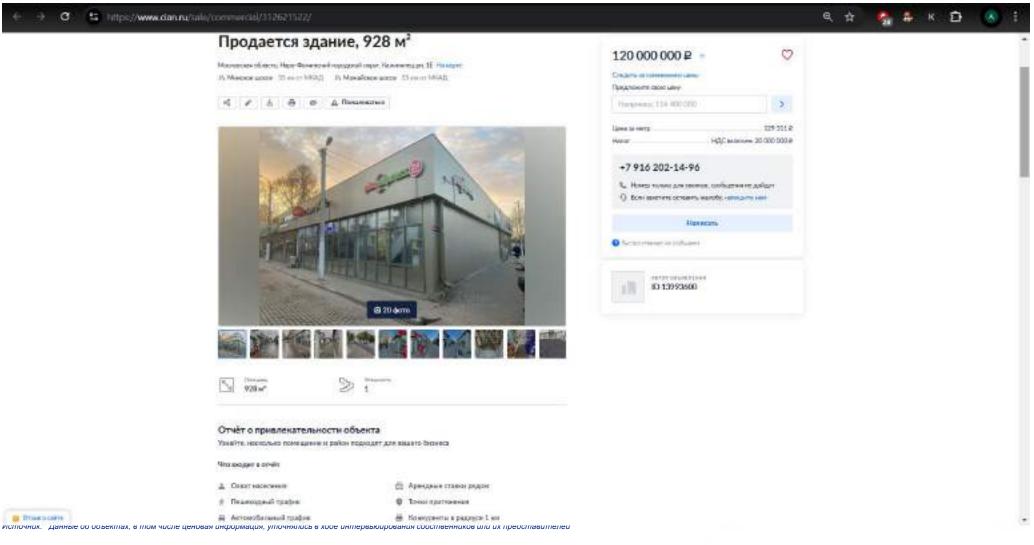


Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 133 из 136



Информация из сети Интернет (11/12)

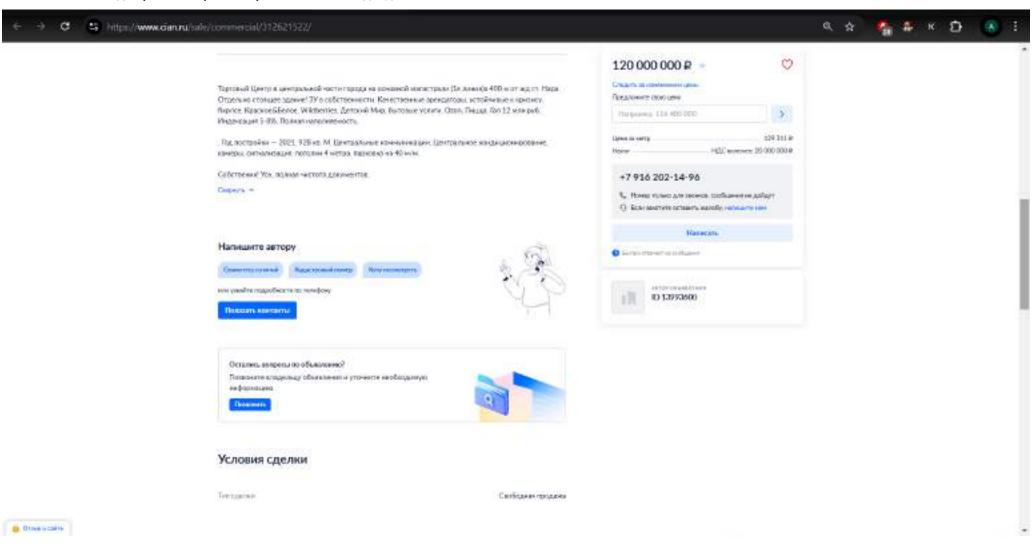
Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода





Информация из сети Интернет (12/12)

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода



Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8 Страница 135 из 136 Еїрароіоі





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

докумс		одписан и передан через с	JIIC	ратора Эдо до «ПФ «СКВ	KOITYP#	
		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	14.02.2025 17:11 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	Q	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списивый Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"		37ff94b8-0ed6-4094-812e-fa45f401dd12 с 19.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F c 09.08.2024 13:32 no 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	14.02.2025 17:40 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа