

17 июля 2025 г.

Отчет об оценке №20250717-1

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«АКТИВО ДВАДЦАТЬ»

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по
адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н,
Ульяновский пр-кт, д. 1, по состоянию на 17 июля 2025 г.





Конфиденциально

17 июля 2025 г.

Внимание:
первого заместителя генерального директора Списивого Александра
Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с Договором на проведение оценки №18032024/31 от 20 марта 2024 г., а также Заданием на оценку №2 от 07 июля 2025 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, по состоянию на 17 июля 2025 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, по состоянию на 17 июля 2025 г. составила:

Итоговая справедливая стоимость	
Наименование	руб. без НДС / НДС не обл.
Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, кадастровый номер: 73:24:021002:9767	1 215 700 000
Земельный участок, общей площадью 10 448 +/- 36 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, кадастровый номер: 73:24:021002:97	105 700 000
Итого	1 321 400 000

С уважением,
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

Калимеев Вадим

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (906) 707 97 10

VKalimeev@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

NPV	Чистая приведенная стоимость	дер.	Деревня
Балансодержатель	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ»	НДС	Налог на добавленную стоимость
ед. изм.	Единица измерения	р-н	Район
Договор	Договору №18032024/31 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «20» марта 2024 г., задание на оценку №2 от 07 июля 2025 г.	руб.	Российский рубль
долл. США	Доллар США	тыс.	Тысяча
кв.	Квартал	пом.	Помещение
кв. м	Квадратный метр	пр-т	Проспект
км	Километр	д.	Дом
куб. м	Кубический метр	ул.	Улица
м	Метр	чел.	Человек
мм	Миллиметр	СМИ	Средства массовой информации
млн	Миллион	ТЦ	Торговый центр
млрд	Миллиард	МСФО (IFRS)	Международные стандарты финансовой отчетности (International Financial Reporting Standards)
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики	ТПУ	Транспортно-пересадочный узел
МЭР	Министерство экономического развития	г. о.	Городской округ
КУ	Коммунальные услуги	р. пос.	Рабочий поселок
г. пос.	Городское поселение	мкрн	Микрорайон



	стр.
Общая часть	
▶ 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
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
▶ Основные факты и выводы	13
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	31
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	43
Приложения	45



Объект оценки, включая права на Объект оценки

- ▶ **Объект оценки:** объекты недвижимости в составе:
 - Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, местоположение: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, кадастровый номер: 73:24:021002:9767
 - Земельный участок, общей площадью 10 448 +/- 36 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, расположенный по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, 1, кадастровый номер: 73:24:021002:97
- ▶ **Права на объект оценки:** право собственности на помещения. Ограничение (обременение) прав не учитываются

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

- ▶ Объект оценки: объекты недвижимости в составе:
 - Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, местоположение: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, кадастровый номер: 73:24:021002:9767
 - Земельный участок, общей площадью 10 448 +/- 36 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, расположенный по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, 1, кадастровый номер: 73:24:021002:97

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

- ▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующих разделах Отчета об оценке

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

- ▶ Право собственности на помещения

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 ДВАДЦАТЬ». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей

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

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



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

Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none">– предполагается сделка с объектом оценки;– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)– дата оценки – 17.07.2025 г.– предполагаемое использование объекта – текущее использование– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки
Дата оценки	▶ 17 июля 2025 г.
Специальные допущения	▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом



Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка (продолжение)

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

Ограничения оценки

- ▶ 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



Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ 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 сентября 2014 года №611
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации
- ▶ Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется справедливая стоимость, которая соответствует рыночной стоимости и 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 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

Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00

eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef

Страница 8 из 108

Financial

Consulting

Group



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- 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 сентября 2014 года №611
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

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 объектов недвижимости, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, 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 является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения

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

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



Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения 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



Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ»:
 - Юридический адрес: 123001, Россия, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр. 1, БЦ «Бронная Плаза»
 - Почтовый адрес: 123001, Россия, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр. 1, БЦ «Бронная Плаза»
 - ОГРН 1027739292283, дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи»):
 - Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н
 - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж
 - ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.
 - ИНН 7701910466 / КПП 770101001
 - Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/51037/24 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.



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

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

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



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор на проведение оценки №18032024/31 от 20 марта 2024 г., Задание на оценку №2 от 07 июля 2025 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20250717-1 от 17 июля 2025 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимости в составе: <ul style="list-style-type: none"> – Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, местоположение: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, кадастровый номер: 73:24:021002:9767 – Земельный участок, общей площадью 10 448 +/- 36 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, расположенный по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, 1, кадастровый номер: 73:24:021002:97
Дата оценки	▶ 17 июля 2025 г.
Дата осмотра	▶ 07 июля 2025 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ 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. 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
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 1 321 400 000 (Один миллиард триста двадцать один миллион четыреста тысяч) руб. без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 1 321 400 000 (Один миллиард триста двадцать один миллион четыреста тысяч) руб. без НДС

Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00
eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef

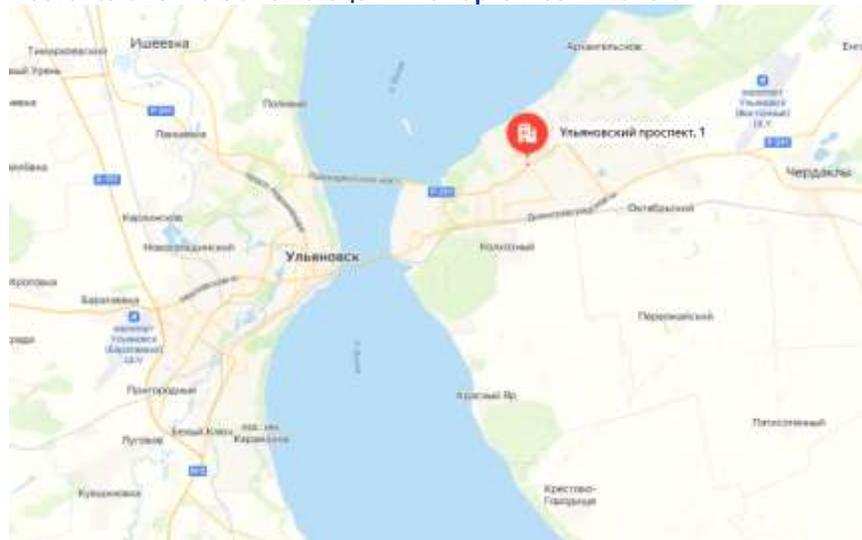
Страница 13 из 108



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	31
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	43
Приложения	45

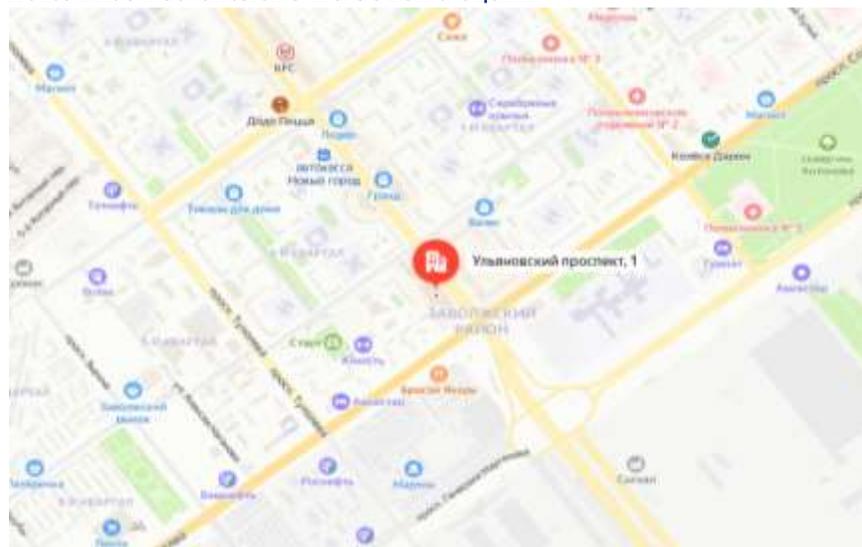


Местоположение Объекта оценки на карте г. Ульяновска



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

▶ Объекты недвижимости в составе:

- Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, местоположение: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, кадастровый номер: 73:24:021002:9767
- Земельный участок, общей площадью 10 448 +/- 36 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, расположенный по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, 1, кадастровый номер: 73:24:021002:97

Описание местоположения

▶ Местоположение объекта оценки обладает следующими характеристиками:

- Удаленность от крупных автомагистралей: расположен на Ульяновском проспекте, в 150 м от проспекта Созидателей
- Окружающая застройка: жилая многоэтажная, общественно-деловая, офисно-торговая
- Линия застройки: 1-я линия магистральной улицы

▶ Местоположение можно охарактеризовать как хорошее

Краткое описание ТК «Самолет»

- ▶ ТК «Самолёт» — Универсальный торговый центр для всей семьи
- ▶ ТК расположен на центральной улице Заволжского района, на границе между жилыми массивами и промышленной зоной, что обеспечивает максимально удобную доступность для посещения ТК по дороге домой
- ▶ ТК «Самолет» в настоящий момент - один из крупнейших торговых центров г. Ульяновска с развлекательной составляющей. Располагается в двухэтажном здании 2007 г. постройки. В здании установлены системы кондиционирования, охранной и противопожарной сигнализации
- ▶ ТК «Самолет» имеет статус районного формата

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 31.01.2025 г.
- ▶ Справка о кадастровой стоимости №КУВИ-001/2025-129066809 от 25.06.2025 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 31.01.2025 г.
- ▶ Договор страхования имущества юридических лиц № 013ПП4040034871 от 16.09.2024 г.
- ▶ поэтажные планы
- ▶ Справка о доходах и расходах от 24.06.2025 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6

Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00
eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef
Страница 15 из 108



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

Описание Объекта оценки

Фасад здания



Источники: Данные открытых источников

Внутренние помещения



Источники: Данные визуального осмотра

Описание здания

Показатель	Значение
Местоположение	Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1
Наименование	торговый комплекс
Назначение	нежилое
Фактическое использование	в качестве торгового комплекса "Самолет"
Год постройки	2007
Материал стен	бетонные блоки, металлические панели "сэндвич"
Этажность	2 этажа, цокольный этаж, тех. этаж
Общая площадь, кв. м	19 457,3
Наличие парковки	стихийная
Планировка	смешанная
Высота потолка, м	2,8-4,5
Степень технического обустройства	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, слаботочные системы
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком
Вид права	собственность
Субъект права	«Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ»
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН на здание от 31.01.2025 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление, ипотека в силу закона, аренда
Кадастровый номер	73:24:021002:9767
Кадастровая стоимость*, руб.	455 767 016,91
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источники: Анализ Исполнителя

* - в соответствии со Справкой о кадастровой стоимости №КУВИ-001/2025-129066809 от 25.06.2025 г. по состоянию на 31.03.2025 г. кадастровая стоимость была изменена (снижена с 1 274 683 081,59 руб. до 455 767 016,91 руб.)

Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00
eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef
Страница 16 из 108



Financial
Consulting
Group

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

Описание Объекта оценки

План земельного участка

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	17.02.2009
Кадастровый номер	73:24:021002:97
Кадастровый квартал	73:24:021002
Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, пр-кт Ульяновский, 1
Площадь уточненная	10 448 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для торгового комплекса
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	29 067 089,6 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	2 782,07 руб./кв. м



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, 1
Площадь земельного участка, кв. м	10 448 +/- 36
Площадь застройки, кв. м	нет данных
Рельеф и форма участка	многоугольной формы, рельеф спокойный
Имеющиеся постройки	торговый комплекс (73:24:021002:9767)
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для торгового комплекса
Текущее использование	согласно виду разрешенного использования
Вид права	право собственности
Субъект права	«Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ»
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН на земельный участок от 31.01.2025 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление, ипотека в силу закона
Кадастровый номер	73:24:021002:97
Кадастровая стоимость, руб.	29 067 089,6

Источники: Анализ Исполнителя



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества:
 - Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, местоположение: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, кадастровый номер: 73:24:021002:9767
 - Земельный участок, общей площадью 10 448 +/- 36 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, расположенный по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, 1, кадастровый номер: 73:24:021002:97

- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, здание относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки используется в качестве торгового центра
- ▶ Местоположение объектов недвижимого имущества можно охарактеризовать как хорошее:
 - Удаленность от крупных автомагистралей: расположен на Ульяновском проспекте, в 150 м от проспекта Созидателей
 - Окружающая застройка: жилая многоэтажная, общественно-деловая, офисно-торговая
- ▶ Конструктивно-планировочные решения здания, в котором расположены оцениваемые помещения: торговый комплекс «Самолет», общей площадью по данным Росреестра 19 457,3 кв. м, высота потолков: до 4,5 м, планировка помещений: преобладает зальная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии
- ▶ Земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов» и виду разрешенного использования: для торгового комплекса. Имеющийся на земельном участке объект капитального строительства (торговый комплекс) и сам земельный участок представляют собой единый объект недвижимости. Наиболее эффективным использованием земельного участка является его текущее назначение
- ▶ Учитывая особенности местоположения (Объект оценки расположен на 1-й линии Ульяновского проспекта), текущее назначение (торговый комплекс), общее состояние и архитектурно-планировочное решение здания, а так же базируясь на состоянии рынка коммерческой недвижимости г. Ульяновск, наиболее выгодным и эффективным использованием Объекта оценки, будет его использование в соответствии с назначением: в качестве торгового комплекса



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Анализ рынка Объекта оценки	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	31
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	43
Приложения	45



Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(Ф)	2025(П)	2026(П)	2027(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	7,4%	9,5%	7,0%	4,8%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,6%	9,9%	17,5%	20,1%	14,3%	10,0%
Рост номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,6%	18,3%	12,6%	8,1%	7,0%

Источник: ЦБ РФ

Примеч.: Ф – факт, П – прогноз; * – расчет курса основывался на прогнозом уровне инфляции в России и США

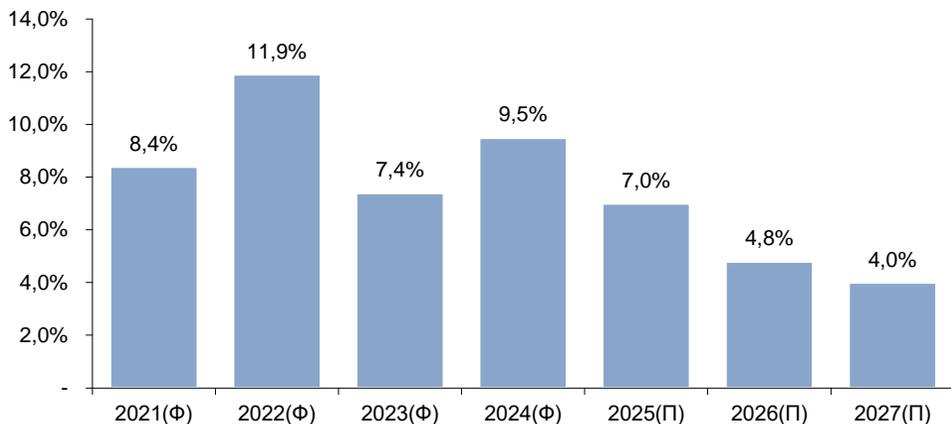
Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в марте 2025 г. рост ВВП составил +1,4% г/г после +0,7% г/г в феврале. По итогам 1 кв. 2025 г. ВВП вырос на +1,7% г/г
- Индекс промышленного производства в марте 2025 г. вырос на +0,8% г/г после +0,2% г/г в феврале 2025 г. Рост промышленного производства за 1 кв. 2025 г. в целом составил +1,1% г/г
- Темпы прироста выпуска обрабатывающей промышленности в марте 2025 г. увеличились до +4,0% г/г после +3,2% г/г в феврале 2025 г. В целом рост обрабатывающего сектора в 1 кв. 2025 г. составил +4,7% г/г
- Объем строительных работ в марте 2025 г. вырос на +2,6% г/г после +11,9% г/г в феврале 2025 г. По итогам 1 кв. 2025 г. рост в целом составил +6,9% г/г
- Выпуск продукции сельского хозяйства в марте 2025 г. увеличился на +1,6% г/г после роста на +1,4% г/г в феврале 2025 г. По предварительным данным Росстата, в марте 2025 г. увеличилось производство мяса на +1,2% г/г, молока – на +0,9% г/г и яиц – на +3,9% г/г. В целом за 1 кв. 2025 г. выпуск продукции сельского хозяйства вырос на +1,7% г/г
- Динамика грузооборота транспорта (без трубопроводного) в марте 2025 г. составила -1,1% г/г, как и месяцем ранее. При этом увеличились темпы роста в автомобильном транспорте (+9,6% г/г после +8,6% г/г). За 1 кв. 2025 г. в целом грузооборот без трубопроводного транспорта увеличился на +0,7% г/г на фоне роста железнодорожного транспорта (+0,9% г/г) и автомобильных перевозок (+7,8% г/г)
- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте 2025 г. увеличился на +2,4% г/г, как и месяцем ранее. В целом рост потребительской активности в 1 кв. 2025 г. составил +3,2% г/г.
- Оборот розничной торговли в марте 2025 г. вырос на +2,2% г/г в реальном выражении после аналогичного роста в феврале 2025 г. По итогам 1 кв. 2025 г. оборот увеличился на +3,2% г/г

- Платные услуги населению в марте 2025 г. выросли на +2,1% г/г после +2,2% г/г месяцем ранее. За 1 кв. 2025 г. прирост составил +2,4% г/г
- Высоким остается рост оборота общественного питания, который в марте 2025 г. составил +8,0% г/г после +6,9% г/г в феврале 2025 г. По итогам 1 кв. 2025 г. в целом прирост составил +7,1% г/г
- По данным ЦБ РФ, в марте – апреле 2025 г. наблюдалась разнонаправленная динамика в разрезе отдельных секторов. Ухудшилась конъюнктура в ряде экспортных отраслей. Потребительский сегмент оставался в лидерах роста, хотя темпы роста и здесь стали более умеренными. Кредитование стабилизировалось на уровне, совместимом со сдержанными темпами роста денежной массы
- На рынке труда существенных изменений пока не происходит – опросные данные предприятий позволяют говорить о том, что нехватка рабочей силы перестала нарастать, однако в марте 2025 г. зафиксирован очередной рекордно низкий уровень безработицы
- Текущие темпы роста потребительских цен в апреле – мае 2025 г. замедлились. В значительной степени это обусловлено эффектом переноса укрепления рубля, которое в существенной мере является отражением достигнутой жесткости денежно-кредитной политики. Торможение агрегированного спроса в экономике проявляется все более заметно. Это служит залогом закрепления дезинфляционных тенденций. При этом при оценке скорости дезинфляции важно учитывать, что для достижения цели по годовой инфляции в 2026 г. необходимо, чтобы текущие темпы роста цен – как общие, так и устойчивые – снизились до 4% в пересчете на год уже к концу 2025 г.
- В марте 2025 г. большинство отраслей снизило деловую активность по сравнению с февралем 2025 г. с учетом сезонного и календарного факторов. Важным исключением стало частное потребление, которое увеличилось. Оперативные данные за апрель 2025 г. подтверждают сохранение деловой активности в целом на достигнутых уровнях (при существенных различиях между отраслями), а также замедление роста потребления
- Снижение градуса напряженности в сфере международной торговли и протекционистских пошлин придало оптимизма глобальным финансовым рынкам. Российский же рынок больше реагировал на геополитические новости и внутренние факторы. Рубль оставался крепким, получая поддержку от слабого спроса на импорт и активных продаж экспортной выручки. И на то, и на другое повлияла жесткая ДКП, ограничившая спрос на кредит и повысившая интерес к размещению временно свободных средств в рублевые инструменты под высокие процентные ставки

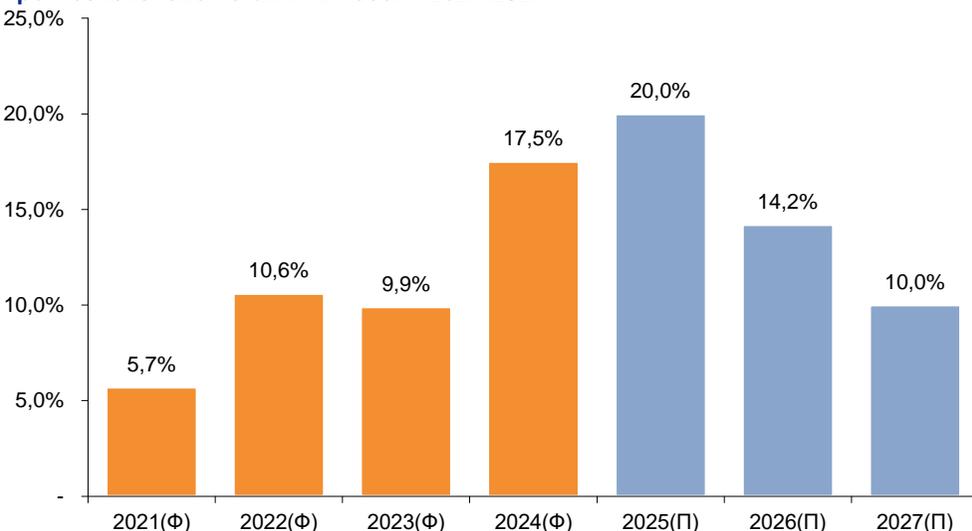


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2027 гг.



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

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2027 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

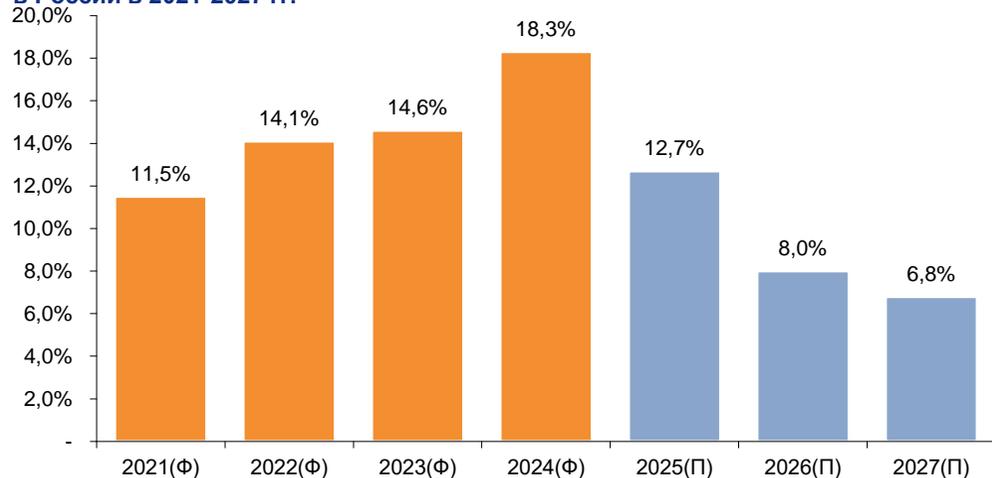
- ▶ По данным ЦБ РФ, рост потребительских цен с учетом сезонности в апреле 2025 г. замедлился. Показатели устойчивого ценового давления также преимущественно снижались. Значительный вклад в это внесло укрепление рубля, особенно в части непродовольственных товаров длительного пользования. При этом нерегулируемые цены на услуги, которые зависят от валютного курса слабее, чем от уровня потребительского спроса, все еще продолжали расти высокими темпами
- ▶ Эффект переноса укрепления рубля в цены еще будет наблюдаться какое-то время. С поправкой на эффект переноса рост цен стал несколько слабее по сравнению с ростом в 4 кв. 2024 г. Поэтому устойчивый рост цен замедляется, но не так быстро, как следует из мартовских и апрельских данных за 2025 г., даже с поправкой на сезонный фактор. Ключевым соображением в оценке устойчивости замедления инфляции является суждение о том, в какой мере наблюдаемая динамика обменного курса есть отражение более сдержанной динамики спроса под влиянием проводимой жесткой ДКП
- ▶ Важно, что в ситуации высоких инфляционных ожиданий их инерционность при прочих равных условиях удлиняет переход к устойчиво низким темпам роста цен. Поддержание жестких денежно-кредитных условий продолжительное время придает необходимый импульс этому переходу

Платежный баланс

- ▶ По данным Банка России, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года профицит текущего счета снизился в 1 кв. 2025 г. в результате сокращения положительного сальдо торгового баланса и расширения дефицита баланса первичных и вторичных доходов
- ▶ Стоимостный объем экспорта уменьшился из-за снижения мировых цен на нефть и уголь, добровольного сокращения добычи нефти в связи с договоренностями ОПЕК+, прекращения транзита газа в ЕС через территорию Украины. В то же время поддержку экспорту оказали рост мировых цен на газ и ряд металлов, а также расширение поставок газа в Китай
- ▶ Стоимостный объем импорта в 1 кв. 2025 г. снизился меньше, чем экспорт, к аналогичному кварталу 2024 г. Эффект от повышения утилизационного сбора и снижения спроса на импорт из-за более высокой процентной ставки частично был компенсирован переориентацией на альтернативных поставщиков и по-прежнему высоким ростом внутреннего спроса
- ▶ Положительное сальдо финансового счета в 1 кв. 2025 г. обеспечивалось опережающим ростом иностранных активов по сравнению с обязательствами

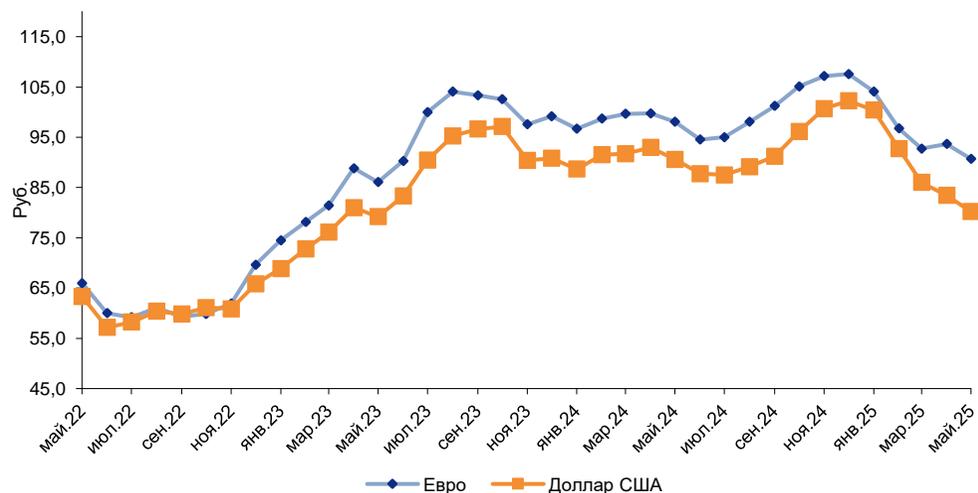


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2027 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2021 - 2025 гг.



Источник: ЦБ РФ

Занятость населения

- ▶ По данным Минэкономразвития РФ, на рынке труда в марте 2025 г. безработица снизилась до 2,3% рабочей силы, вернувшись к показателям декабря 2024 г. В целом за 1 кв. 2025 г. безработица сохранилась на низком уровне – также 2,3%
- ▶ В феврале 2025 г. продолжился рост заработных плат. В номинальном выражении рост составил +13,6% г/г после +17,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении +3,2% г/г после +6,5% г/г, а среднемесячная заработная плата составила 89 646 руб.
- ▶ В 1 кв. 2025 г. продолжился и рост доходов населения. Реальные денежные доходы выросли на +7,1% г/г. При этом реальные располагаемые доходы росли более быстрыми темпами – на +8,4% г/г. Положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли оплата труда наемных работников +4,6 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении), доходы от собственности +1,6 п.п. (+18,7% г/г), предпринимательской деятельности +0,6 п.п. (+10,3% г/г) и доходы от социальных выплат +0,4 п.п. (+2,2% г/г)

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в мае 2025 г. по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару укрепился на 3,9% по номинальному курсу после укрепления в апреле на 3,0% относительно марта. Средний номинальный курс доллара в мае равнялся 80,20 руб. (против 84,43 руб. в апреле), средний курс с начала 2025 г. 88,56 руб. за долл. США
- ▶ Средний номинальный курс евро в мае 2025 г. укрепился на 3,2% по сравнению с прошлым месяцем и составил 90,69 руб. (против 93,66 руб. в апреле). Средний курс за январь – май 2025 г. составил 95,60 руб. за евро
- ▶ Аналитики ЦБ РФ, ожидают более крепкий рубль на всем прогнозном горизонте. Прогноз на 2025 г. – 91,5 руб. за долл. США, на 2026 г. – 101,4 руб. за долл. США, на 2027 г. – 105,6 руб. за долл. США

По данным Банка России, максимум годовой инфляции пришелся на март 2025 г., в апреле и мае текущие темпы роста цен заметно снижаются. Стабилизация инфляции на целевом уровне 4% в 2026 г. требует проведения жесткой денежно-кредитной политики длительное время. Траектория ключевой ставки будет определяться скоростью снижения инфляции и инфляционных ожиданий, балансом рисков для достижения цели по инфляции в 2026 г.

Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00
eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef
Страница 22 из 108



Герб Ульяновска



Источник: Открытые Источники

Схема г. Ульяновск



Источник: Открытые Источники

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

Основная информация

- ▶ г. Ульяновск – город в России, административный центр Ульяновской области. Является городом областного значения, образует муниципальное образование город Ульяновск со статусом городского округа. С 2015 г. является единственным городом литературы ЮНЕСКО в России
- ▶ Площадь: 316 кв. км
- ▶ Население: 612 516 чел. (на 2025 г.)
- ▶ Плотность: 2041,72 чел./кв. км
- ▶ Географическое положение: Расположен на Приволжской возвышенности, на берегах рек Волги (Куйбышевское водохранилище) и Свияги, в месте сближения их русел. Находится в 890 км к востоку/юго-востоку от г. Москвы
- ▶ Климат: умеренно континентальный
- ▶ Рельеф: холмистая равнина на высоте 80 – 160 м над уровнем моря. Перепады высот в черте города составляют до 60 м

Экономика

- ▶ Основа экономики города – это предприятия автомобилестроения, моторостроения, авиастроения, приборостроения, машиностроения и металлообработки, развиты также электроэнергетика, розничная торговля и капитальное строительство. Затем следуют банковская сфера, сфера услуг, туризм, пищевая и лёгкая промышленность
- ▶ Объем отгруженных товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами обрабатывающие производства за 2010 г. – 65,54 млрд. руб.
- ▶ В отрасли промышленного производства города наибольшие объемы отгруженной продукции имеют: производство готовых металлических изделий, машин и электрооборудования, транспортных средств – 69,5%; производство пищевых продуктов, включая напитки – 18,7%; производство строительных материалов – 2,5%; производство мягкой и корпусной мебели

Транспорт

- ▶ Ульяновск – важный узел Куйбышевской железной дороги (с 1949 г.), имеет один главный (Ульяновск-Центральный) и четыре второстепенных вокзала: Ульяновск-I, Ульяновск-II, Ульяновск-III, «Верхняя Терраса»
- ▶ Рядом с городом расположены два международных аэропорта – Ульяновск-Центральный (ULV) и аэропорт Ульяновск-Восточный (ULY)
- ▶ На правом берегу Волги в Железнодорожном районе находится Ульяновский речной порт. Два берега Волги связаны между собой двумя мостами, которые являются стратегическими объектами, движение пешеходов по ним запрещено
- ▶ В городе существует один автовокзал – Центральный автовокзал и три автостанции – «Парк Победы», «Верхняя Терраса», «Новый город»

Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00

eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef

Страница 23 из 108

Financial

Consulting

Group



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимости в составе:
 - Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, местоположение: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, кадастровый номер: 73:24:021002:9767
 - Земельный участок, общей площадью 10 448 +/- 36 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, расположенный по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, 1, кадастровый номер: 73:24:021002:97
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого здания 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 Федеральному стандарту №VI «Отчет об оценке (ФСО №VI утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200, «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее

- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
 - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
 - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделка 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

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта при применении доходного подхода

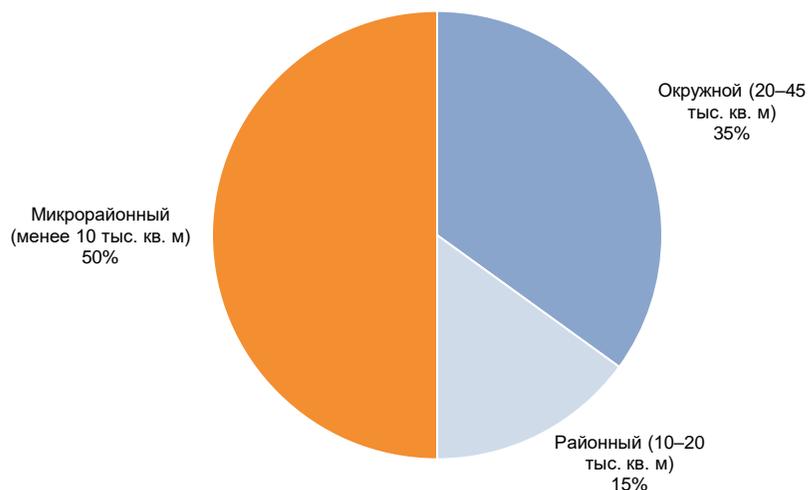
- ▶ Для нежилых зданий (помещений) торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - местоположение
 - расположение относительно красной линии
 - площадь объекта
 - тип объекта
 - соотношение площадей (этажность)
 - тип парковки
 - инженерно-техническое состояние здания
 - уровень отделки



Основные показатели	
Показатель	Значение
Общее предложение действующих объектов в России (площадь общая/арендуемая), млн кв. м	55,1/33,0
Общее предложение действующих объектов в региональных городах (площадь общая/арендуемая), млн кв. м	33,1/20,9
Открыто в 2024 г. в региональных городах (площадь общая/арендуемая), тыс. кв. м	495,0/324,6
Запланировано к открытию в региональных городах в 2025 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. кв. м	438,8/254,3

Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура нового предложения в региональных городах России



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика ставки капитализации для объектов торговой недвижимости					
Источник	1 кв. 2024	2 кв. 2024	3 кв. 2024	4 кв. 2024	1 кв. 2025
Статриелт (https://statrielt.ru/)	8%	9%	9%	9%	11%
	2023 г.		2024 г.		
Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. Торговая недвижимость	11,10%		10,90%		

Источник: анализ Исполнителя

Анализ рынка торговой недвижимости регионов России, а также основные выводы относительно рынка недвижимости

- ▶ По данным NF GROUP Research, 2025, в 2024 г. в региональных городах России были открыты 28 торговых центров суммарной арендопригодной площадью 324,6 тыс. кв. м, что на 32% выше по сравнению с 2023 г. Рост нового предложения сформирован на фоне повышенного спроса на современные качественные торговые объекты преимущественного малого формата в региональных городах и реализации перенесенных открытий с 2023-2024 гг.
- ▶ Объем открытий торговых центров в регионах РФ, начиная с 2017 г. не превышает 500 тыс. кв. м в год, в то время как в период бурного роста с 2007 г. по 2016 г. рынок торговых центров пополнялся не менее чем на 1 млн кв. м в год. На период 2023-2025 гг. в России продолжается тренд на аккуратный ввод небольшого числа торговых центров, общая площадь которых не превышает 250-350 тыс. кв. м
- ▶ В регионах меняется структура нового предложения, в 2024 г.: более высокую долю занимают микрорайонные торговые центры (53%), в то время как доля районных и окружных форматов сократилась до 29%
- ▶ Для сравнения – в 2023 г. основной объем нового предложения был представлен в равной пропорции между районным (35%) и микрорайонным (32%) форматами. Снижение площади вводимых объектов обусловлено не столько трансформацией потребительских привычек, сколько сложностями в реализации более крупных торговых объектов, вызванных стоимостью строительства, ростом ключевой ставки, на фоне отсутствия роста арендной ставки. В ситуации неопределенности строительство малоформатных торговых центров менее рискованно для инвесторов, поэтому их стройки не замораживаются
- ▶ Самым крупным из открытых в 2024 г. торговых объектов в региональных городах является 2 очередь строительства ТРК «Brosco Mall» — «Brosco Волна» (г. Хабаровск) арендопригодной площадью 33,5 тыс. кв. м. Вторая очередь данного проекта преимущественно заключается в строительстве водно-оздоровительного комплекса, площадью 12,1 тыс. кв. м, представляющий новый формат городского досуга, который может быть представлен в торговой недвижимости. Этот крупный объект окружного формата расположен в центральной части Хабаровска в 1,5 километровой доступности от основной улицы центральной части города – улицы Муравьева-Амурского, а также двух основных пешеходно-транзитных бульваров – Уссурийского и Амурского, что делает его привлекательным для большей части населения города за счет удобной транспортной доступности, близости к центру города и высокому транзитному потоку. Якорными арендаторами торгового центра являются продуктовый гипермаркет Brosco Market / САМБЕРИ, единственный в Хабаровском крае магазин парфюмерии и косметики «Золотое яблоко» и товары для детей «Бубль Гум»

Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00
eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef

Страница 25 из 108



Анализ рынка Объекта оценки (4/8)

- ▶ Также основные профили арендаторов Brosco сосредоточены в сегментах fashion-ритейла (Lime, MAAG, New Yorker, Terranova) и БТиЭ (DNS, Bork, Xiaomi, re:Store), товары этих операторов, как правило, востребованы среди эпизодических посетителей, посещающих центральную часть города
- ▶ Средняя площадь торговых центров, открытых в 2024 г. составила 11,6 тыс. кв. м, что на 42% выше показателя прошлого года. Данный показатель стал значительно выше за счет больших площадей нескольких ТЦ окружного формата (средняя площадь составила 27,1 тыс. кв. м) и большого количества торговых объектов микрорайонного формата, имеющих средний показатель площади в 5,6 тыс. кв. м. Несмотря на значительно выросшую среднюю площадь, в регионах России, также, как и в Москве, укрепляется тренд на строительство малоформатных торговых объектов. В региональном контексте тенденция, продолжающаяся с прошлого года, связана с развитием отдаленных от центра микрорайонов в крупных городах и городах-миллионниках
- ▶ Активность ретейлеров по открытию новых магазинов в торговых центрах регионов носила умеренный характер по сравнению с Москвой и Санкт-Петербургом, но по сравнению с 2023 г. на региональный рынок вышло больше иностранных брендов (3 бренда в 2023 г., 6 брендов в 2024 г.), а также их географический охват стал гораздо шире (4 города в 2023 г., 11 городов в 2024 г.). Говоря о российских брендах их стало значительно больше, чем было в 2023 г. В связи с тем, что в регионах начали осваиваться ликвидные площади, которые были освобождены после ухода иностранных брендов из России, а также в связи с популяризацией онлайн сервисов, они начали выходить на рынок региональных городов с населением меньше миллиона человек
- ▶ В 2024 г. на региональный рынок вышло шесть новых иностранных брендов. 50% новых международных операторов были представлены китайскими брендами среднего ценового сегмента, что связано с общим трендом 2024 г., связанным с выходом множества китайских операторов на рынок российского ритейла. В московском регионе китайские операторы заняли 35% рынка, а в Санкт-Петербурге 60% рынка
- ▶ Наиболее популярными городами стали Пермь, Екатеринбург и Ростов-на-Дону. ТЦ «Горизонт» в Ростове-на-Дону смог привлечь 2 зарубежных бренда Bikkembergs из Бельгии (одежда и обувь премиум сегмента), а также Panacea Jewelry Lab из США (ювелирные изделия премиум сегмента). Аналогично ТЦ «Планета» в Перми привлек 2 китайских бренда среднего ценового сегмента HEA (одежда и обувь) и TECNO (бытовые товары и электроника). Изменения в структуре торговых центров связаны с возникновением вакантных арендных площадей после ушедших в 2022 г. крупных международных брендов

- ▶ Наиболее крупным брендом по географии охвата российских городов стал фирменный «TECNO» от крупного китайского холдинга Transsion Holdings, предлагающий новый бренд смартфонов. В марте в Калининграде открылся первый магазин, а к концу 2024 г. география расширилась до 5 региональных городов – Тюмени, Барнаула, Перми, Курска и Калининграда
- ▶ 2024 г. стал периодом изменения форматов репрезентации российских брендов в различных сферах, как в fashion-индустрии, так и среди e-commerce и крупных торговых сетей концепции FMCG. За год произошло расширение на рынке косметических брендов, а также произошла реконцепция гастрорынка
- ▶ Самыми крупными ретейлерами на региональном рынке по итогам 2024 г. стали Gloria Jeans, бренды компании Melon Fashion Group, а также на рынке отдельно стала популярна e-commerce, которая позволяет осуществлять продажу и доставку российских брендов во все регионы России (Befree, Твое, Lime, Zarina, Sela, Gloria Jeans). Отдельно стали расширяться операторы, предлагающие спортивные товары, такие как Спортмастер, Desport, Lamoda Sport.

Прогноз

- ▶ По итогам 2024 г. объем качественного предложения в региональных городах России может достигнуть значения 21,4 млн кв. м. В случае реализации планов девелоперов средний уровень обеспеченности городов-миллионников торговыми площадями должен вырасти до 499 кв. м на 1 000 чел. Наибольший объем новых торговых площадей придется на Челябинск, где анонсировано открытие окружного торгового центра «Мегапарк» (31,2 тыс. кв. м). Последний качественный торговый центр в городе открывался в этом городе в 2022 г (ТЦ «Таганай», 35,0 тыс. кв. м)
- ▶ Открытие новых торговых комплексов в регионах позволит более активно развиваться зарубежным и российским операторам на региональном рынке. Иностранные операторы, переходя от Москвы и Санкт-Петербурга имеют тренд на постепенную интеграцию в торговые центры региональных городов. 2024 г. стал годом изменения формата торговых центров в сторону расширения функций, которые могут предоставить торговые объекты в изменяющихся условиях и трендах на малоформатные центры. 2025 г. по прогнозам должен стать для торговых центров годом, когда необходимо комплексно изменять торговую функцию, создавая многофункциональные центры, которые смогут закрывать все потребности населения российских городов



Анализ рынка Объекта оценки (5/8)

Предложения по аренде торговых площадей в г. Ульяновск и в сопоставимых по численности населения городах

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Пензенская область, Пенза, улица Бакунина, 50	23,0	30 000	15 652	https://www.cian.ru/rent/commercial/318850725
Самарская область, Самара, улица Авроры, 110к1	96,5	120 625	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/195574407
Самарская область, Самара, Красноармейская улица, 1к1	80,0	184 000	27 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/319499247
Самарская область, Тольятти, улица Дзержинского, 86	700,0	210 000	3 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/311303924
Самарская область, Тольятти, Борковская улица, 81литА	422,0	506 400	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/278218917
Самарская область, Самара, Ново-Садовая улица, 381к1	514,0	508 860	11 880	https://www.cian.ru/rent/commercial/307650015
Самарская область, Самара, Московское шоссе, 106	382,0	530 000	16 649	https://www.cian.ru/rent/commercial/318861565
Самарская область, Самара, улица Дыбенко, 98	729,0	619 650	10 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/314086260
Пензенская область, Пенза, Петровская улица, 24	20,0	15 000	9 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310562862
Республика Мордовия, Саранск, Александровское шоссе, 8А	20,0	20 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/305900849
Ульяновская область, Ульяновск, Свяяга жилрайон, 8-й мкр	27,0	20 000	8 889	https://www.cian.ru/rent/commercial/314190392
Самарская область, Тольятти, улица Громовой, 31Дк1	36,0	25 000	8 333	https://www.cian.ru/rent/commercial/318896051
Самарская область, Тольятти, Тополиная улица, 35	42,0	40 000	11 429	https://www.cian.ru/rent/commercial/318896121
Самарская область, Новокуйбышевск, улица Дзержинского, 1	28,5	48 450	20 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/260869319
Пензенская область, Пенза, Московская улица, 91	30,0	50 000	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310562356
Ульяновская область, Ульяновск, Хрустальная улица, 19Г	22,0	60 000	32 727	https://www.cian.ru/rent/commercial/312736527
Республика Мордовия, Саранск, улица Лодыгина, 17Е	100,0	60 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/309882446
Ульяновская область, Ульяновск, проспект Генерала Тюленева, 12А	94,0	141 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/314246760
Ульяновская область, Димитровград, Свирская улица, 47	300,0	210 000	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/310573837
Республика Мордовия, Саранск, улица Полежаева, 57	150,5	221 235	17 640	https://www.cian.ru/rent/commercial/293695491
Самарская область, Самара, Ново-Садовая улица, 106	106,0	233 200	26 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/311378505
Республика Мордовия, Саранск, проспект 70 лет Октября, 91А	120,0	240 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/312216765
Самарская область, Самара, Московское шоссе, 4Б	541,4	487 260	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/297546241
Ульяновская область, Ульяновск, улица Рябикова, 49Б	1 000,0	800 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/313053657
Пензенская область, Пенза, проспект Победы, 96М	950,0	1 235 000	15 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/319008827
Минимальное значение			3 600	
Максимальное значение			32 727	
Среднее значение			15 016	

Источник: Анализ Исполнителя



Анализ рынка Объекта оценки (6/8)

Предложения о продаже торговых площадей (торговых центров) в г. Ульяновске и близлежащих городах

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Фото	Комментарии	Ссылка на объявление
Ульяновская область, Ульяновск, р-н Ленинский, ул. Шевченко, 93/2	6 833,0	310 000 000	45 368		Площадь реализуемого ТЦ значительно меньше площади оцениваемого объекта	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/318961557/
Ульяновская область, Ульяновск, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 13Ак1	7 756,9	360 000 000	46 410		Здание является аналогом оцениваемого объекта	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/315980924/
Ульяновская область, Ульяновск, р-н Ленинский, ул. Дворцовая, 4А/1	11 500,0	400 000 000	34 783		Здание является аналогом оцениваемого объекта	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/313939701/
Самарская область, Тольятти, р-н Центральный, мкр. 32-й квартал, ул. Карла Маркса, 66	3 347,0	53 000 000	15 835		Назначение здания, класс здания не соответствует / не совпадает с оцениваемым объектом. Площадь аналога значительно уступает площади оцениваемого объекта	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/218394805/
Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, ул. Свердлова, 13А	4 098,5	110 000 000	26 839		Назначение здания, класс здания не соответствует / не совпадает с оцениваемым объектом. Площадь аналога значительно уступает площади оцениваемого объекта	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/316482119/

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00
eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef

Страница 28 из 108

Financial
Consulting
Group



Анализ рынка Объекта оценки (7/8)

Предложения о продаже торговых площадей (торговых центров) в г. Ульяновске и близлежащих городах (продолжение)

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Фото	Комментарии	Ссылка на объявление
Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 16,18, просп. Кирова, 255А	3 563,8	180 000 000	50 508		Здание значительно уступает по площади оцениваемому объекту	https://samara.cian.ru/sale/commercial/318638598/
Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 106	6 297,0	251 880 000	40 000		Реализуется помещение в торговом центре	https://samara.cian.ru/sale/commercial/296467593/
Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Куйбышева, 1	14 154,5	1 600 000 000	113 038		Назначение здания не соответствует / не совпадает с оцениваемым объектом	https://samara.cian.ru/sale/commercial/316477404/
Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Фрунзе, 96	3 265,9	261 500 000	80 070		Назначение здания, класс здания не соответствует / не совпадает с оцениваемым объектом. Площадь аналога значительно уступит площади оцениваемого объекта	https://samara.cian.ru/sale/commercial/296395480/
Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., литДк64	3 459,7	365 000 000	105 500		Площадь реализуемого ТЦ значительно меньше площади оцениваемого объекта	https://samara.cian.ru/sale/commercial/275928473/

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00
eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef

Страница 29 из 108

Financial
Consulting
Group



Анализ рынка Объекта оценки (8/8)

Предложения о продаже торговых площадей (торговых центров) в г. Ульяновске и близлежащих городах (продолжение)

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Фото	Комментарии	Ссылка на объявление
Саратовская область, Саратов, р-н Октябрьский, ул. Имени Н.Г. Чернышевского, 94	4 018,6	300 000 000	74 653		Здание значительно уступает по площади оцениваемому объекту	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/309059629/
Минимальное значение			15 835			
Максимальное значение			113 038			
Среднее значение			57 546			

Источник: Анализ Исполнителя

Представленный анализ предложений торговых площадей (торговых центров) в г. Ульяновске и в сопоставимых по численности населения городах, показывает ограниченное количество сопоставимых с оцениваемым объектом зданий или помещений по общей площади, назначению и классу. Так же малое количество предложений характеризуется большой разницей между минимальным и максимальным значением стоимости квадратного метра торговой недвижимости (торговых центров), что влечет за собой некорректный вывод о средней стоимости

Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00

eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef

Страница 30 из 108

Financial

Consulting

Group



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общий подход к оценке	32
▶ Общая методология оценки	34
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	38
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	39
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	43
Приложения	45



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 придерживает

▶ 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

▶ В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Справедливая стоимость Объекта оценки определяется как наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона обязана принимать исполнение

Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00

28050b7d-4e5a-9cfc-501e8178-0a6a

Страница 32 из 108

Financial
Consulting
Group



- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
- Платеж за Объект оценки выражен в денежной форме

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



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

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

Основные этапы оценки (ФСО III)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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



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

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

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

где

PC – Справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

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

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

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

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



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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с ФСО III, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО III)

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
- Объект оценки представляет собой торговый центр. Данный вид недвижимости при хороших перспективах развития бизнеса представляет большой интерес и для покупателей, и для возможных инвесторов. Справедливая стоимость таких объектов во многом зависит от перспектив дальнейшего развития бизнеса: чем выше потенциальная доходность, тем выше стоимость торгового объекта. Поэтому основным подходом к оценке Объекта оценки является доходный подход

- Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество предложений с сопоставимым уровнем заполняемости, доходности и плотности окружающей застройки, а также физических характеристик для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода (Анализ предложений приведен на стр. 28-30 Отчета об оценке). При расчете сравнительным подходом невозможно учесть заполняемость реализуемых предложений и изучить реестр арендаторов и договоров, которые в свою очередь является закрытой информацией
- ▶ Доходный подход
 - В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
 - Проанализировав рынок торговой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), изучив реестр арендаторов и договор Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для сравнения полученной информации с рыночными показателями
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием метода доходного подхода. В рамках выбранного подхода использовался метод дисконтированных денежных потоков



Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

Параметры модели дисконтирования

- ▶ Дисконтирование денежных потоков осуществлялось на базе двухфазной модели, в рамках которой денежные потоки делились на два периода:
 - период прогнозирования, в течение которого происходят изменения показателей использования Объекта оценки и растет операционный доход
 - постпрогнозный период, в течение которого предполагается стабильный рост денежных потоков, а именно долгосрочный период их роста
- ▶ Согласно предположению, поступление денежных потоков равномерно распределено в течение периода прогнозирования, поэтому будущие доходы возникают в середине года, т. е. дисконтирование проводилось на середину года
- ▶ Прогноз денежных потоков осуществлялся в номинальном рублевом выражении

Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2029 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 166 дней, т.к. Датой оценки является 17.07.2025 г. Таким образом, прогнозный период длится с 18.07.2025 г. по 31.12.2029 г., постпрогнозный период приходится на 2030 г.

Постпрогнозный период

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

Общие предположения по объекту

- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных (Приложение 6)
- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса. Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду

- ▶ Объект оценки по данным технического паспорта имеет площадь 19 457,3 кв. м. По данным Балансодержателя арендуемая площадь по состоянию на Дату оценки составляет 11 344,37 кв. м., арендопригодная площадь составляет 12 020,13 кв. м. (По состоянию на 17.01.20257 арендопригодная площадь составляла 11 975,9 кв. м. её увеличение связано с расширением площади мест общего пользования сдаваемых в аренду)
- ▶ Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Заказчика

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C_a – арендная ставка за 1 кв. м
- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах и операционных расходах, генерируемых оцениваемыми Объектами недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных (доход от сдачи помещений в аренду определялся как среднее значение ежемесячных доходов, умноженное на 12 месяцев)
- ▶ По данным Балансодержателя, по состоянию на Дату оценки, средневзвешенное значение арендной ставки для торговых площадей (за исключением арендной ставки для размещения вендингов, банкоматов, рекламных конструкций) составляет 18 856 руб./кв. м/год. без НДС
- ▶ В результате проведенного анализа помещения торгового назначения в торговых центрах в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 3 600 до 32 727 руб./кв. м/г. без НДС (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»). Соответственно, фактические арендные ставки соответствуют рыночным реалиям
- ▶ Так как потенциальный валовой доход строился на основании данных Балансодержателя составляющий среднее значение за 12 мес. от доходов от сдачи помещений в аренду, дохода от паркинга, дохода от маркетинга, дохода от товарооборота и прочих доходов,
- ▶ На основании данных Заказчика Исполнитель сегментировал статьи дохода на группы:

Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00
eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef
Страница 39 из 108



- Доходы от торговых площадей (больше 15 кв.м), которые составили 195 642 735 руб./год без НДС
- Доходы от торговых площадей (менее 15 кв.м), которые составили 16 772 773 руб./год без НДС
- Доходы от вендингов, которые составили 1 178 795 руб./год без НДС
- Доходы от рекламных конструкций, которые составили 1 420 000, руб./год без НДС
- Доходы от промоакций, которые составили 95 003 руб./год без НДС
- Доходы от паркинга, которые составили 136 410 руб./год без НДС
- Доходы от банкоматов, которые составили 319 861 руб./год без НДС
- Прочие доходы, которые составили 2 352 148 руб./год без НДС

▶ Также в потенциальной валовой доход Исполнитель включил недополученную прибыль от вакантных помещений, которая составила 11 846 309 руб./год без НДС. Рассчитанную как среднее значение ставки аренды торговых площадей (более 15 кв. м) по данным Заказчика униженное на площадь вакантных помещений. (17 531 руб./кв. м/год * 675,74 кв. м)

Уровень загрузки

▶ По состоянию на Дату оценки фактический уровень недозагрузки составляет 5,6%. Опираясь на малое количество предложений по аренде помещений торгового назначения в качественных торговых центрах в г. Ульяновске и близлежащих городах с сопоставимым количеством населения, Исполнитель для расчетов использовал усредненное значение рыночной недозагрузки нескольких источников, расчет приведен в таблице:

Расчет рыночной недозагрузки	
Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости-2024 под ред. Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стр. 34, табл. 5)	7,20%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (01.04.2025 г.)	9,00%
Значение недозагрузки, принимаемое к расчету	8,10%

Источник: Анализ Исполнителя

Определение операционных расходов

▶ В состав операционных расходов входят следующие статьи: эксплуатационные и коммунальные расходы, налог на имущество, земельный налог, резерв на замещение и вознаграждение управляющей компании

Операционные расходы (за исключением к/у уплачиваемых арендатором) в среднем составляют 30,7% от действительного валового дохода. По данным справочника оценщика недвижимости-2024. «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера (табл. 80, стр. 106) доля расходов собственника в величине арендной ставки лежит в диапазоне от 26,2% до 43,9%. Ввиду вышесказанного, можно утверждать что операционные расходы находятся в рыночном диапазоне

Эксплуатационные и коммунальные расходы

▶ По данным Балансодержателя были предоставлены фактические данные по эксплуатационным расходам Объекта оценки

Налог на имущество

▶ Согласно Закона Ульяновской области от 26.11.2021 N 135-ЗО налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении: административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них. Объект оценки соответствуют условиям и включен в реестр объектов, налогооблагаемой базой которых является их кадастровая стоимость (<https://ulgov.ru/page/index/permlink/id/21996/>). Исполнитель принял к расчету налогооблагаемую базу торгового комплекса на основе кадастровой стоимости

▶ Согласно областному закону Ульяновской области от 22.09.2017 N 110-ЗО; в ред. Законов Ульяновской области от 26.02.2018 N 12-ЗО, от 26.11.2021 N 135-ЗО размер налоговой ставки для налоговой базы от кадастровой стоимости составляет 2,0% в 2025 г. и последующих годах

▶ Кадастровая стоимость является непрогнозируемой величиной. К расчетам принимается кадастровая стоимость по данным Росреестра на Дату оценки (455 767 016,91 руб.)

▶ Опираясь на вышесказанное, налог на имущество составил $455\,767\,016,91 \cdot 2\% = 9\,115\,340$ руб.

Земельный налог

▶ Согласно Решению Городской Думы г. Ульяновска от 24.04.2019 г. №42; от 28.11.2018 г. №184 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%

▶ Опираясь на вышесказанное, налог на земельный участок составил $29\,067\,089,6 \cdot 1,5\% = 436\,006$ руб.

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.)



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

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

- где:
- i — ставка дисконтирования;
 - n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

- Сумма ежегодных отчислений определяется по формуле:

$$PФ = SFF * Kэ$$

где $Kэ$ — стоимость короткоживущих элементов

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Значение
Площадь здания, кв. м	19 457,3
Затраты на ремонт, руб./кв. м *	6 100
Периодичность проведения капитального ремонта, лет **	30
Ставка дисконтирования, %	19,7%
Фактор фонда возмещения	0,0324
Резерв на замещение	3 844 455

Источники: Анализ Исполнителя

* Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», табл. 437, стр. 487

** www.baurum.ru

Вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2024», 2024 г., стр. 105) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (ДВД). Для расчета использовалось значение в размере 1% от ДВД

Расчет ставки дисконтирования

- Расчет ставки дисконтирования приведен в Приложении 7

Определение долгосрочного темпа роста

- Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2028 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

Итоговый расчет ставки капитализации

- Размер ставки капитализации определялся как среднее значение трех источников экспертных данных, расчет приведен в таблице далее:

Ставки капитализации для торговой недвижимости			
Источник	Минимум	Максимум	Среднее
Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение экспертов-оценщиков (табл. 49, стр. 74)	6,80%	14,60%	10,70%
Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение сотрудников банков (табл. 56, стр. 78)	8,70%	15,10%	11,90%
Данные ассоциации Статриэлт по состоянию на 01.04.2025 г.	9,00%	14,00%	11,00%
Среднее значение	8,17%	14,57%	11,20%

Источник: Анализ Исполнителя

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

1 321 400 000 руб., округленно, без НДС

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Годовое значение	18.07.2025-31.12.2025	2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
<i>Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %</i>			4,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход, руб. без НДС	254 043 045	115 537 385	266 237 111	276 886 595	287 962 059	299 480 541	311 459 763
Арендные платежи (постоянная часть)	230 529 634	104 843 614	241 595 056	251 258 859	261 309 213	271 761 582	282 632 045
Доходы от торговых площадей (до 15 кв. м)	195 642 735	88 977 244	205 033 587	213 234 930	221 764 327	230 634 900	239 860 296
Доходы от торговых площадей (менее 15 кв. м)	16 772 773	7 628 165	17 577 866	18 280 981	19 012 220	19 772 709	20 563 617
Доходы от вендингов	1 178 795	536 110	1 235 377	1 284 792	1 336 184	1 389 631	1 445 217
Доходы от банкоматов	319 861	145 471	335 214	348 623	362 568	377 071	392 153
Доходы от рекламных конструкций	1 420 000	645 808	1 488 160	1 547 686	1 609 594	1 673 978	1 740 937
Доходы от промо	95 003	43 207	99 563	103 546	107 688	111 995	116 475
Доходы от паркинга	136 410	62 039	142 958	148 676	154 623	160 808	167 241
Прочие доходы	3 117 748	1 417 934	3 267 399	3 398 095	3 534 019	3 675 380	3 822 395
Вакантные помещения (средняя ставка аренды)	11 846 309	5 387 636	12 414 932	12 911 529	13 427 990	13 965 110	14 523 714
Возмещение коммунальных услуг (переменная часть)	23 513 411	10 693 770	24 642 054	25 627 736	26 652 846	27 718 960	28 827 718
<i>Недозагрузка, %</i>	<i>8,1%</i>	<i>8,1%</i>	<i>8,1%</i>	<i>8,1%</i>	<i>8,1%</i>	<i>8,1%</i>	<i>8,1%</i>
Действительный валовый доход, руб. без НДС	233 465 558	106 178 857	244 671 905	254 458 781	264 637 132	275 222 618	286 231 522
Операционные расходы, руб. без НДС	74 552 090	33 905 882	77 672 125	80 396 956	83 230 781	86 177 958	89 243 023
Эксплуатационные расходы	31 480 458	14 317 140	32 991 520	34 311 180	35 683 628	37 110 973	38 595 412
Коммунальные расходы	27 341 175	12 434 617	28 653 552	29 799 694	30 991 681	32 231 349	33 520 603
Налог на имущество (помещения)	9 115 340	4 145 607	9 115 340	9 115 340	9 115 340	9 115 340	9 115 340
Земельный налог	436 006	198 293	436 006	436 006	436 006	436 006	436 006
Резерв на замещение	3 844 455	1 748 437	4 028 988	4 190 148	4 357 754	4 532 064	4 713 347
Вознаграждение управляющей компании	2 334 656	1 061 789	2 446 719	2 544 588	2 646 371	2 752 226	2 862 315
Чистый операционный доход, руб/год, без НДС		72 272 975	166 999 780	174 061 825	181 406 352	189 044 659	196 988 500
<i>Ставка дисконтирования, %</i>		<i>19,7%</i>	<i>19,7%</i>	<i>19,7%</i>	<i>19,7%</i>	<i>19,7%</i>	<i>19,7%</i>
<i>Ставка капитализации, %</i>							<i>11,20%</i>
Период дисконтирования		0,23	0,95	1,95	2,95	3,95	4,45
Фактор текущей стоимости		0,9599	0,8422	0,7036	0,5878	0,4911	0,4489
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		69 377 322	140 653 982	122 474 455	106 635 134	92 836 358	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							531 977 251
Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб.							1 758 825 890
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							789 458 775
Справедливая стоимость, руб. без НДС							1 321 400 000

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00
eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef
Страница 42 из 108

321 400 000

Financial

Consulting
Group

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	31
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	44
Приложения	45



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

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

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	1 321 400 000	1,0	
Итого			1 321 400 000

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговая справедливая стоимость	
Наименование	руб. без НДС / НДС не обл.
Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, кадастровый номер: 73:24:021002:9767	1 215 700 000
Земельный участок, общей площадью 10 448 +/- 36 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, кадастровый номер: 73:24:021002:97	105 700 000
Итого	1 321 400 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода. Сравнительный и затратный подходы не применялись
- ▶ Величина справедливой стоимости прав на земельный участок в составе единого объекта недвижимости определялась как произведение доли стоимости, приходящейся на земельный участок, на общую сумму справедливой стоимости единого объекта недвижимости. Доля стоимости земельного участка определялась по данным справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода под ред. Лейфера Л.А. (табл 86 стр. 112 и табл. 95, стр. 118). Ввиду того, что земельный участок незначительно превышает пятно застройки здания (плотно застроенный участок), то Исполнителем принято решение использовать среднее значение минимальных значений диапазонов (расчет в Приложении 7). Коэффициент доли земельного участка составил 0,08
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, составила:
1 321 400 000 (Один миллиард триста двадцать один миллион четыреста тысяч руб. округленно, без НДС)
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	31
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	43
Приложения	



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. Полная версия»
 - «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия»
 - «Справочник оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости»
- ▶ Сборник рыночных корректировок - 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, март 2024 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.moex.com>
 - <https://www.cian.ru>
 - <https://www.avito.ru>





Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00
eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef

Страница 47 из 108



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/51037/24 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва 02 ноября 2024 г.		
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51037/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какой-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимуществом силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Россия, 115280, г. Москва, в/тер г. муниципальный округ Данковский, пр-кт Лианьзав, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810801300000335 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, ю/с 30101810200000000593, БИК 04452593	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Эф Си Джи» 101000, г. Москва, ул. Парома, д. 1/13Б стр. 2, этаж 3 нежилая часть 0150 ИНН 7701810606 / КПП 770101001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Структурными Страхователем признаются организации – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 34 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании настоящего договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно.	
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоправные закондательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоброприобретателя в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоброприобретателя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заключением им требований (исков, претензий) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предписание Страхователя, принятым (иная требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоброприобретателю) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоброприобретателя в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - причинен (иск, требование) о возмещении вреда третьим лицом Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (оба даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого подана претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоброприобретателем) Страхователем с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты вступления настоящего Договора в Российском Федерацию.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Эф Си Джи»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
в лице Генерального директора Ситникова Артем Дмитриевича, действующим на основании Устава	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/корпоративный блок/управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвиского Ивана Владимировича, действующим на основании Договора № 54532	

ПОЛИС № 0991R/776/51036/24 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		02.11.2024 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51036/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какой-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимуществом силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, в/тер г. муниципальный округ Данковский, пр-кт Лианьзав, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810801300000335 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, ю/с 30101810200000000593, БИК 04452593	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153481	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоброприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заключением им требований (исков, претензий) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоброприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
Ситников Артем Дмитриевич	в лице – Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/корпоративный блок/управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвиского Ивана Владимировича, действующим на основании Договора № 54532/22М от 28 июля 2022 г.	

Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00 eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef





Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00
eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef
Страница 49 из 108



Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (1/42)

Справка о доходах и расходах от 24.06.2025 г.



ООО «Активо-Инвест»
 ОГРН 1167796177972 ИНН 7706474108 КПП 770301001
 123023, г. Москва, в/лтер.г. муниципальный округ
 Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 42
 main@aktivo.ru

Исх. № 395
 От 24.06.2025

СПРАВКА

Настоящим подтверждаем доходы и расходы по объекту недвижимости, расположенному по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, пр-кт Ульяновский, д. 1, по состоянию на 24 июня 2025г.

Таблица 1. - Доходы от сдачи помещений в аренду по состоянию на 24 июня 2025г., руб. с НДС, без учета коммунальных и прочих расходов.

Арендатор	Договор аренды	Площадь, кв. м	Ежемесячная арендная плата руб. с НДС на 24.06.2025г.	Среднее время аренды от РТО, руб. с НДС
Абдуллин Таирин Калпалович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №463 от 01.07.2013	0,00	57 299,42	
Алексей Григорий Артемьевич ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №85-24 от 16.02.2024	2,00	11 750,00	
Алькор и Ко ООО	Договор аренды нежилого помещения №486 от 01.07.2012	230,20	691 696,44	
АЛФА-БАНК ОАО	Договор субаренды недвижимого имущества №582 от 05.11.2014	2,00	15 966,10	
Андреева Елена Никольевна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №19-18 от 01.10.2018	63,60	244 860,00	
Андреева Елена Никольевна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №39-21 от 16.09.2021	8,00	80 000,00	
Голован Татьяна Александровна (Иван Александрович Иван Александрович) ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №69-19 от 22.07.2019	62,80	128 635,00	
Байдары Елена Дмитриевна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №26-16 от 01.07.2016	48,50	152 035,66	
Валерия Иван Александрович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №11-30 от 20.07.2020	122,10	152 183,89	
Вязькина Мария Александровна ИП	Договор субаренды торгового места №428 от 01.06.2012	8,12	37 428,00	
Божик Вадим Александрович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №33-21 от 01.09.2021	44,30	317 590,00	
Бондарев Николай Сергеевич ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №23-21 от 10.04.2021	12,00	100 978,40	

Бургар Рус ООО	Договор аренды недвижимого имущества №66-17 от 15.04.2017	офис Бургар Рус	145,90	90 655,95	53 429,44
Витра Трейда ООО	Договор субаренды недвижимого имущества №11-19 от 19.08.2019	ин. сигареты IQOS	10,80	104 302,00	
Волга Парк Хаус СЗ ООО	Договор субаренды недвижимого имущества №85-24 от 27.03.2024	офис продаж Ипотека/СпецСтрой	12,00	168 323,67	
ВТБ Банк ПАО (Банк Открытие, Евробанк)	Договор субаренды нежилого помещения №413 от 01.07.2020	Офис	120,20	292 804,97	
ВТБ Банк ПАО (Банк Открытие, Евробанк)	Договор аренды недвижимого имущества №625 от 15.07.2015	Офис	35,00	27 018,18	
Волгата-Коммуникации ПАО	Договор №6141940702034 от 21.08.2007	оборудование ИС БС/ТМН услуги	1,00	11 993,45	
Волгата-Коммуникации ПАО	Договор аренды нежилого помещения №480 от 01.04.2012	офис продаж банков	17,90	179 684,23	
Глоури Девелопмент ООО	Договор аренды недвижимого имущества №607 от 26.10.2012	одежда GLORIA PLANS	881,20	2 452 440,00	
Гузюков Вадим Викторович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №631 от 04.09.2015	мужская одежда Zeta аксессуаров	53,40	96 644,00	
ДМ ООО (Иван, Дельский мэр-Питер)	Договор аренды нежилого помещения №101 от 22.09.2011	Детский Мир	1114,90	920 595,11	40 789,62
Егорова Альбина Александровна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №61-16 от 29.01.2016	мужская одежда Сувар	62,90	287 340,00	
Егорова Анна Юрьевна ИП	Договор субаренды торгового места №69-24 от 01.06.2024	женская одежда Betty clothes	66,50	168 010,50	
Елена Наталья Сергеевна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №15-21 от 11.10.2021	санда	23,00	7 977,20	
Елена Наталья Сергеевна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №84-24 от 21.03.2024	одежда белье Madelonkalle de Paris	41,70	183 480,00	
Железно Ульяновск Спецтрансвазы ООО	Договор субаренды недвижимого имущества №589 от 01.11.2014	Офис продаж	10,00	187 257,99	
Заскено Александр Вячеславович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №611 от 01.04.2015	детский центр Пинклет Нтр	200,00	177 489,43	
Ибрагимова Эльмира Рафиковна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №18-20 от 15.09.2020	женская одежда TrendyLab	59,70	48 522,09	
Иванов Марат Мубаралович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №75-23 от 20.11.2023	агрессива Kida planet	8,00	21 400,00	
Казымова Арун Рафаиковна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №37-21 от 01.02.2022	парфюмерия MRK-Ryftan club	43,20	124 972,00	
КАРН ООО	Договор аренды недвижимого имущества №68-22 от 22.06.2022	обуви и аксессуары	908,50	1 014 299,13	
Карпова Екатерина Евгеньевна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №15-19 от 06.09.2019	женская одежда Vasilina Line	61,40	353 865,64	
Козлов Николай Николаевич ИП	Договор субаренды нежилого имущества №15-18 от 01.09.2018	одежда/одежда Вероника	34,40	221 071,88	
Колосова Наталья Владимировна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №546 от 11.08.2012	домашние одежда ARON	44,60	123 886,00	
Консул-Венд ООО	Договор субаренды недвижимого имущества №21-18 от 01.10.2018	автомоб с лез. резинкой	1,00	6 200,47	



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (2/42)

Квасуа ТД ООО	Договор субаренды недвижимого имущества №19-23 от 01.02.2022	аппарат Кофемный аппарат	1,00	9 325,00	
Квасуа ТД ООО	Договор субаренды недвижимого имущества №18-30 от 08.07.2020	аппарат Стираль	1,00	7 526,50	
Кузнецов Юрий Николаевич ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №36-31 от 04.12.2021	аппарат	24,10	14 007,26	
Кузнецова Лидия Борисовна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №473 от 01.04.2012	посуда белая Nady	3,00	33 060,00	
Кузнецов Павел Викторович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №40-22 от 05.02.2022	косметика Фаберже	21,00	24 798,00	
Легота ООО	Договор аренды №161 от 01.04.2014	Парковка	892,11	13 041,02	
Легота ООО	Договор аренды №161 от 01.06.2014	Парковка ТБО	8,10	10 717,95	
Легота ООО	Договор аренды №161 от 08.11.2022	Лестница Лестница	240,30	76 560,00	
Маркина Анна Викторовна ИП	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-494/ДСА/А20 от 01.01.2025	использ бытовая техника XR: Xone	17,00	40 504,00	
Марусова Наталья Сергеевна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №41-23 от 13.01.2023	наливная парфюмерия Kalfan	7,84	47 980,00	
МВМ ООО	Договор аренды недвижимого имущества №МВМ-ИП1/2010 от 10.11.2010	Бытовая техника: М.ваши	2709,40	1 688 263,23	242 984,62
Метафон ПАО	Договор аренды нежилого помещения №192 от 01.09.2004	оборудование БС	4,00	23 659,46	
Метафон Ретейл АО	Договор аренды недвижимого имущества №60-23 от 01.03.2023	офис аренда	60,80	344 850,00	
Меркулова Нина Александровна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №58-23 от 16.01.2023	сложная техника Бюджет	54,80	199 516,00	
Миронов Олег Владимирович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №27-21 от 01.07.2021	ремонт комплектация Во: полчанам	3,50	43 863,00	
Осен ООО	Договор аренды недвижимого имущества №528 от 01.04.2013	металлические шкафы	248,00	330 750,00	
Осен ООО	Договор аренды недвижимого имущества №542 от 05.09.2013	металлические шкафы	339,40	492 505,59	14 863,08
Парк Невит ООО	Договор аренды недвижимого имущества №90-24 от 16.05.2024	офис аренда	2,00	1 000,00	
Петрунина (Патрушева) Татьяна Владимировна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №10-20 от 20.08.2020	Смартфон FOXFUT.RU	22,10	48 857,13	
Петрова Анна Павловна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №66-20 от 01.06.2020	Проф. косметика Vni Beauty	7,00	45 870,00	
Петрова Юрий Александрович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №74-23 от 23.10.2023	Вещи: Minkyu Sloop, Kala Park Festival	2,00	18 000,00	
Рогова Ольга Александровна ИП (бывш Рогов А.В., Мусалов)	Договор субаренды недвижимого имущества №15-16 от 20.10.2016	Кафельная плитка's online	109,30	154 319,04	
Русская Телефонная Компания АО	Договор субаренды имущества №18-16 от 06.06.2016	Салон аренда	52,30	425 937,11	
Сурявина Дарья Олеговна ИП (бывш Сабина Л. А.)	Договор субаренды недвижимого имущества №23-19 от 01.12.2019	использ белая МВМ:ан	45,10	382 984,01	
Сидорова Элеонора Радиковна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №33-22 от 27.08.2022	Мобильные аксессуары TRITTY	6,60	110 400,00	

Степанов коллегиям ООО	Договор аренды недвижимого имущества №155 от 29.05.2013	офис ZENBEN	401,30	772 263,30	12 548,40
Степанов Владимир Александрович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №02-20 от 24.01.2020	аппарат Кофе-аппарат	1,00	6 077,54	
Степанов Павел ООО	Договор аренды недвижимого имущества №80-24 от 21.02.2024	напольные шкафы SUNLIGHT	54,10	226 670,92	
Степанов Любовь Викторовна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №601 от 01.04.2015	использ одежда Твой Стиль	122,50	385 875,00	
T2 Mobile ООО	Договор аренды нежилого помещения №183 от 01.04.2012	Салон Tele2	31,70	185 457,81	
T2 Mobile ООО	Договор аренды нежилого помещения №16 от 09.07.2007	оборудование БС	6,00	16 779,65	
Табачный рад ООО	Договор субаренды недвижимого имущества №25-16 от 01.06.2016	табачные шкафы	6,67	63 380,00	
ТВОЕ ООО	Договор субаренды торгового места №199 от 12.11.2012	одежда	87,10		71 790,24
Трофимов ООО (бывш Трофимов, Нина Олеговна, Савинко)	Договор субаренды недвижимого имущества №05-18 от 12.05.2018	различные принадлежности Фабрика	4,00	63 654,00	
Труфанов Сергей Андреевич ИП (бывш Труфанов А.О.)	Договор субаренды недвижимого имущества №12-19 от 05.08.2019	Железная одежда Solo Fashion	132,20	211 520,00	
Фактор ООО (бывш. ФастФакс)	Договор аренды недвижимого имущества №509 от 31.10.2012	посуда ZOLLA	304,90	907 532,16	
Федоскина Юлия Александровна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №429 от 10.04.2012	Детские одежда DLF	44,70	131 556,89	
Федоскина Юлия Александровна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №541 от 11.10.2013	использ одежда BAKKARA	50,60	145 042,35	
Хабридулова Лейсан Махмудовна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №07-16 от 02.01.2016	одежда и аксессуары ZAVOTA	118,10	137 010,17	
Хо Ток Тхан ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №12-20 от 10.09.2020	одежа женская/мужская PheVN	41,20	73 413,43	
Холчева Наталья Владимировна ИП	Договор субаренды торгового места №412 от 01.04.2012	телефонная техника DOKUS	62,40	264 000,00	
Хриброва Людмила Викторовна ИП	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-491/ДСА/А20 от 01.01.2025	XB: Stalk	54,50	125 655,66	
Хурмуладев Армен Рафикович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №446 от 01.04.2012	туризм/авто Сальмой Компания	21,70	44 821,05	
Шабалин Артем Викторович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №66-23 от 23.05.2023	косметика и парфюмерия B PARFUM COSMETICS	10,00	105 230,00	
Результат ООО (бывш Шабалин ООО)	Договор аренды недвижимого имущества №70-23 от 27.06.2023	наливной сит. телефоны Хорская связь	67,40	268 106,52	
Прохорова Даша Владимировна ИП (бывш Штыркова Светлана Викторовна ИП)	Договор аренды недвижимого имущества №53-23 от 23.03.2023	одежа Сукки Шила	45,90	63 750,71	13 771,47
Элетт Сервис Платформы ООО	Договор субаренды недвижимого имущества №77-24 от 19.02.2024	косметика и оборудование для волос	23,80	135 513,00	
Юсупов Абсур Валдан Кызы ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №67-23 от 01.06.2023	использ одежда Solsola Men	95,40	177 204,63	
Юсупов Абсур Валдан Кызы ИП	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-494/ДСА/А20 от 01.01.2025	использ одежда Сонома Алла	123,00	212 242,00	



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (3/42)

Юсифова Махбуба Гуайи Кызы ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №89-20 от 06.07.2020	железные шкафы ALINA	42,00	83 980,00	
Юсифова Махбуба Гуайи Кызы ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №89-18 от 23.12.2016	железные шкафы ALINA	41,70	86 911,02	
Привалова Татьяна Михайловна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №92-24 от 24.06.2024	капсулы для кофе Перкуль	61,80	77 250,00	19 612,67
Крылова Ксения Гавриловна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №94-24 от 01.07.2024	музыка и акустика: олдскул, винил, проигрыватель, колонки BEATS MELODIE	36,60	119 544,00	
Шавоид Дина Расхисовна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №93-24 от 24.06.2024	чай, кофе, посуда Glaxenberg	18,50	80 724,00	
Тякин АО	Договор субаренды недвижимого имущества №86-24 от 03.06.2024	банкомат Тинькофф Банк	1,00	13 120,00	
ТТХ с.к.ч. ООО (бывш. Компания ТравоТехКом АО)	Договор аренды нежилого имущества №598 от 05.11.2014	арьер	8,97	19 058,01	
Алиев-Иванов ООО	Договор аренды нежилого помещения №1/A20 от 28.08.2024	офис	28,30	8 490,00	
Хайруллин Шафат Закиевич ИП	Договор субаренды системы фоновой музыки, колонок в здании № 637/ДСА/A20 от 01.09.2024	система фоновой музыки	-	1 000,00	
ЭнерджиТех ООО	Договор аренды нежилого помещения б/н от 01.11.2024	Котельная	129,70	2 000,00	
Телеком-ру ООО	Договор в соопудничестве по предоставлению телекоммуникационных услуг №06/2024 от 21.10.2024	Оператор по размещению телекоммуникационного оборудования	-	80 000,00	41 096,23
Шавали Юрий Юрьевич ИП	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-652/ДСА/A20 от 13.11.2024	исполнительный аппарат	1,00	6 000,00	
Хураудин Арсен Рафикович ИП	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания №АИ-653/ДСА/A20 от 01.11.2024	Рекламная конструкция	1,00	3 000,00	
Оттаффт ООО	Договор субаренды рекламных мест на внешней поверхности здания № АИ-654/ДСА/A20 от 01.11.2024г.	Рекламная конструкция	18,00	3 000,00	
Дом Кинес ООО (бывш. Мустанына Ольга Фаридовна ИП)	Договор субаренды рекламных мест на внешней поверхности здания № АИ-657/ДСА/A20 от 02.11.2024	Рекламная конструкция	7,40	4 000,00	
Эстель Сервис Поволжья ООО	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания № АИ-658/ДСА/A20 от 01.11.2024	Рекламная конструкция	10,24	12 000,00	
Рент Продактс ООО	Договор субаренды нежилого помещения №АИ-656/ДСА/A20 от 15.11.2024	Общедоступная парковка	48,30	82 110,00	
Ивеша ООО	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания № АИ-663/ДСА/A20 от 01.11.2024	Рекламная конструкция	0,25	3 000,00	
Насиха ООО	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-668/ДСА/A20 от 01.12.2024	косметика YVES ROCHER	24,40	20 120,00	43 808,20
Храброва Людмила Витальевна ИП	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания № АИ-670/ДСА/A20 от 01.11.2024	Рекламная конструкция	9,12	8 000,00	

Храброва Людмила Витальевна ИП	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания № АИ-671/ДСА/A20 от 01.11.2024	Рекламная конструкция	0,80	5 000,00	
Бокон Валерий Анатольевич ИП	Договор субаренды рекламных мест на внешней поверхности здания № АИ-675/ДСА/A20 от 01.11.2024	Рекламная конструкция	6,50	3 500,00	
KARH OOO	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания № АИ-678/ДСА/A20 от 06.12.2026	Рекламная конструкция	10,29	14 000,00	
Дом зинки ООО (быв. Мустанына О.Ф.)	Договор субаренды недвижимого имущества №634 от 16.10.2017	инв. товары	187,30	438 282,00	
Колоткина Наталья Владимировна ИП	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания № АИ-680/ДСА/A20 от 01.11.2024	Рекламная конструкция	6,00	12 000,00	
Прокофьев Денис Валерьевич ИП	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-677/ДСА/A20 от 06.12.2024	Торговая площадь	17,40	14 790,00	
Бокон Валерий Анатольевич ИП	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания № АИ-687/ДСА/A20 от 01.11.2024	Рекламная конструкция	6,12	5 000,00	
Суркова Людмила Сергеевна ИП	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-685/ДСА/A20 от 01.12.2024	Вексельные аппараты	4,00	43 000,00	
Спёрбанк России ПАО	Договор аренды части нежилого помещения для размещения устройства видеонаблюдения № 50009121188 от 33.12.2024	Банкомат	1,00	3 000,00	
Вашев Индигер Владимирович ИП	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-667/ДСА/A20 от 01.01.2022	Косметика	39,10	170 905,63	
Захаров Данила Сергеевич ИП	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-736/ДСА/A20 от 18.01.2025	Ситовые телефоны iReSoft	9,00	117 060,00	
Сезанов Константин ООО	Договор субаренды рекламных мест на внешней поверхности здания № АИ-699/ДСА/A20 от 01.01.2025	Рекламная конструкция	18,00	10 000,00	
Альвар и Ко ООО	Договор субаренды рекламных мест на внешней поверхности здания № АИ-706/ДСА/A20 от 01.01.2025	Рекламная конструкция	18,00	10 000,00	
Глория Динаис АО	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания № АИ-707/ДСА/A20 от 01.01.2025	Рекламная конструкция	0,80	3 000,00	
Результат ООО (бывш. Шавалин ООО)	Договор аренды нежилого имущества №70-23 от 27.09.2023	Рекламная конструкция	7,40	12 000,00	
Староселья Ангелина Андреевна ИП	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-703/ДСА/A20 от 01.02.2025	Кафе-Супа-Бокс	38,90	100 000,00	
Мозурин Артур Валентинович ИП	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-735/ДСА/A20 от 01.01.2025	Игровой аппарат Big Cabin	1,00	10 000,00	
Лемцова Анастасия Александровна ИП	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-721/ДСА/A20 от 14.02.2025	Демонстрационные Levis, Mustang	61,40	67 340,00	
СВ RINGLET ООО	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-724/ДСА/A20 от 20.02.2025	Экраны излучения SOKOLOV	44,80	220 000,00	
Твой город АО	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания № АИ-706/ДСА/A20 от 11.03.2025	Рекламная конструкция	10,46	3 000,00	



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (4/42)

Брандта Татьяна Михайловна ИП	Договор субаренды рекламных мест на внешней поверхности здания № АИ-714/ДСА/А20 от 01.02.2025	Рекламная конструкция	18,00	10 000,00
Холова Наталья Владимировна ИП	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания № АИ-718/ДСА/А20 от 01.01.2025	Рекламная конструкция	6,00	1 000,00
Холова Наталья Владимировна ИП	Договор субаренды рекламных мест на внешней поверхности здания № АИ-720/ДСА/А20 от 01.03.2025	Рекламная конструкция	18,00	3 000,00
Ткач Ольга АО	Договор субаренды рекламных мест на внешней поверхности здания № АИ-727/ДСА/А20 от 01.01.2025	Рекламная конструкция	22,08	2 000,00
Федотова Юлия Александровна ИП	Договор субаренды рекламных мест на внешней поверхности здания № АИ-730/ДСА/А20 от 01.03.2025	Рекламная конструкция	7,30	5 000,00
Лазерн Москва АО	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-731/ДСА/А20 от 31.03.2025	Столото	4,00	54 000,00
Лазерн Москва АО	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания № АИ-738/ДСА/А20 от 31.05.2025	Рекламная конструкция	1,10	3 000,00
СВ РИТЕЙЛ ООО	Договор субаренды рекламных мест на внешней поверхности здания № АИ-739/ДСА/А20 от 14.04.2025	Рекламная конструкция	18,00	3 000,00
Инет Ком ООО	ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № АИ-734/ДСА/А20 от 28.04.2025	Ботаника техника Prolite	159,00	338 757,18
Алекс Гриндер Артемьев ИП	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-743/ДСА/А20 от 01.05.2025	Капеты INFINITY	10,00	100 000,00
Кочетков Анастасия Николаевна ИП	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания № АИ-751/ДСА/А20 от 23.04.2025	Рекламная конструкция	1,50	3 500,00
ММ Керв ООО	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-760/ДСА/А20 от 01.05.2025	Массажный аппарат	2,00	10 000,00
Игнаткина Татьяна Олеговна ИП	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-771/ДСА/А20 от 01.06.2025	Мобил аксессуары I-MARKET	0,36	125 041,00
Компэл ООО дпт 645	Договор оказания услуг № АИ-684/ДСА/А20 от 01.12.2024	Рекламная деятельность. Промопродвижение	-	167,00
Федотова Татьяна Юрьевна (б/инв. Смирнова)	Договор оказания услуг № АИ-659/ДСА/А20 от 01.12.2024	Рекламная деятельность. Промопродвижение	-	4 444,44
Синергия ООО	Договор оказания услуг № АИ-739/ДСА/А20 от 20.06.2025	Рекламная деятельность. Промопродвижение	-	3 888,89
Итого:			13 346,39	23 283 288,22

Арендаторгодная площадь объекта недвижимости составляет 12 020,13 кв.м.

Таблица 2. - Реестр вакантных мест по состоянию на 24.06.2025г.

Арендатор	Номер помещения	Этаж	Площадь арендуемой площади, кв. м
Выважен	250, 251, 232	2	180,90
Выважен	38	2	37,30
Выважен	225-228	2	37,70
Выважен	101, 102, 188, 189, 28, 29, 98, 99	2	101,20

Выважен	265-267	2	190,40
Выважен	39	-1	61,70
Выважен	193, 194	2	22,90
Выважен	195, 196	2	21,40
Выважен	МОН, часть 162	1	13,04
Итого:			675,74

Таблица 3. - Операционные и другие расходы по состоянию на 24.06.2025г.

Статья расходов	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
Коммунальные услуги	1 278 431,25
Электроснабжение	1 821 817,82
Теплоснабжение	433 556,44
Водоснабжение и водоотведение	23 067,00
Эксплуатационные расходы:	1 222 619,48
Охрана объекта	396 929,96
Техническая эксплуатация	961 406,57
Дорожные/дезинфекция	8 224,53
Клининг	392 216,47
Мониторинг ИТ-инфраструктуры	7 577,78
Телекоммуникации	473,01
Вывоз мусора	94 123,43
Мех. уборка/вывоз снега	23 477,79
Негативное воздействие на ЦДС/Поверхностные стоки	11 083,13
Прочие расходы	17 010,43
Итого по расходам	4 501 050,73

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, составляет 86% от суммы расходов, включая электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение.

Расходы на страхование в 2024-2025г. составили 400 752 руб., без налога (НДС).

Базой для расчёта налога на имущество в 2025г. является кадастровая стоимость в сумме 455 767 016,91 руб.

Расходы на аренду земельного участка в год составляют 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Управляющий ТЦ



А.В. Купринов



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (7/42)

Землепользование	
Имя Объекта Землепользования	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16
31.01.2003г. № КУ7В/01/2025-27178-681	Всего листов выписки: 44
Квартальный номер:	Всего разделов: 6
73.24.021002.9767	73.24.021002.9767
номер государственной регистрации права, на который установлен ограничительный обременительный объект недвижимости	73.24.021002.9767-730492004.221
лицо, в пользу которого установлен ограничительный обременительный объект недвижимости	Срок действия с 06.06.2024 по 31.03.2029
полное наименование объекта недвижимости	ОБЪЕКТОВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЛНЕЧНЫЙ СВЕТ", ИНН: 7751316843
сведения о возможности предоставления права на распоряжение данными данными лица	лицевые отсутствуют
основание государственной регистрации	Договор аренды недвижимого имущества, № 80-24, датой 21.02.2024, дата государственной регистрации: 06.06.2024, номер государственной регистрации: 73.24.021002.9767-730492004.222
решение об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, супруга	Договором соглашения к Договору аренды недвижимого имущества № 80-24 от 21.02.2024г., датой 05.06.2024, дата государственной регистрации: 13.06.2024, номер государственной регистрации: 73.24.021002.9767-730492004.243
решение об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, супруга	лицевые отсутствуют
сведения об управлении имуществом и о доверии управляющему имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом	лицевые отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или хранимой закладной	лицевые отсутствуют
выявлены ли сведения о наличии или отсутствии в базе Единого государственного реестра недвижимости	лицевые отсутствуют
4.4	лицевые отсутствуют
Итого:	Итого: 06.07.2023 07:19:28
дата государственной регистрации	73.24.021002.9767-730492004.178
номер государственной регистрации права, на который установлен ограничительный обременительный объект недвижимости	Срок действия с 03.07.2023 по 01.02.2028
лицо, в пользу которого установлен ограничительный обременительный объект недвижимости	Акционерное общество "Метрафон Бразил", ИНН: 7825697358
сведения о возможности предоставления права на распоряжение данными данными лица	лицевые отсутствуют

лицевые устанавливающие должности



Инициалы, фамилия

Землепользование	
Имя Объекта Землепользования	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16
31.01.2003г. № КУ7В/01/2025-27178-681	Всего листов выписки: 44
Квартальный номер:	Всего разделов: 6
73.24.021002.9767	73.24.021002.9767
основание государственной регистрации	Договор аренды недвижимого имущества, № 60-23, датой 01.02.2023
решение об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, супруга	Договором соглашения к Договору аренды недвижимого имущества №60-23 от 01.02.2023г., датой 30.07.2024, дата государственной регистрации: 20.08.2024, номер государственной регистрации: 73.24.021002.9767-730492004.258
лицо, в пользу которого установлен ограничительный обременительный объект недвижимости	лицевые отсутствуют
сведения об управлении имуществом и о доверии управляющему имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом	лицевые отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или хранимой закладной	лицевые отсутствуют
выявлены ли сведения о наличии или отсутствии в базе Единого государственного реестра недвижимости	лицевые отсутствуют
4.5	лицевые отсутствуют
Итого:	Итого: 05.06.2023 14:44:28
дата государственной регистрации	73.24.021002.9767-730492004.176
номер государственной регистрации права, на который установлен ограничительный обременительный объект недвижимости	Срок действия с 05.06.2023 по 15.05.2028
лицо, в пользу которого установлен ограничительный обременительный объект недвижимости	Физическое лицо
сведения о возможности предоставления права на распоряжение данными данными лица	лицевые отсутствуют
основание государственной регистрации	Договор аренды недвижимого имущества, № 65-23, датой 27.03.2023
решение об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, супруга	Договором соглашения к Договору аренды недвижимого имущества № 65-23 от 27.03.2023г., датой 29.05.2024, дата государственной регистрации: 13.06.2024, номер государственной регистрации: 73.24.021002.9767-730492004.229

лицевые устанавливающие должности



Инициалы, фамилия



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (8/42)

Лист 7

Землепользование		Имя объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 26	Всего листов раздела 6	Всего листов выписки: 44
31.01.2025г. № КУВН/001/2025-27178681			
Квартальный номер:			
73-24-021002-9767			
4.6	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга	данные отсутствуют	
	сведения об упрощенном заказе, а в договоре упрощенного заказа, если такой договор заключен для удовлетворения ипотеки	данные отсутствуют	
	сведения о бронировании, который осуществляется членом общественной организации жилищной организации жилищно-коммунальной организации	данные отсутствуют	
	сведения о внесении жилищной или договорной и регистрационной записи об ипотеке	данные отсутствуют	
	дата государственной регистрации	Аресты	22.03.2023 13:43:40
	номер государственной регистрации		73-24-021002-9767-73/049/2024-551
	срок, на который установлена государственная регистрация сделки, права, ограниченного права и бронирования сделки, ипотеки, жилищной или жилищно-коммунальной	Срок действия с 22.03.2023 до 01.06.2027	
	сведения о заключении договора установления ограничений права и бронирования объекта недвижимости	Объект не в государственной собственности "ЖАИГ", ИЭИ: 7702/064909	
	сведения о возможности предоставления услуги по ипотеке	данные отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления услуги по ипотеке	данные отсутствуют	
сведения о возможности предоставления услуги по ипотеке	данные отсутствуют		
Договор аренды недвижимого имущества, № 48-22, дата 22.06.2022			
Документальные соглашения к Договору аренды недвижимого имущества №48-22 от 22.06.2022 г., выдан от 02.08.2024, дата государственной регистрации: 19.08.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-73/049/2024-256			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			



Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 6	Всего листов выписки: 44	
31.01.2025г. № КУВН/001/2025-27178681			
Квартальный номер:			
73-24-021002-9767			

Лист 8

Землепользование		Имя объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 6	Всего листов выписки: 44	
31.01.2025г. № КУВН/001/2025-27178681			
Квартальный номер:			
73-24-021002-9767			
4.7	сведения о договорной, которой осуществляется продажа собственности доустройством ипотекой или жилищной ипотекой	данные отсутствуют	
	сведения о внесении жилищной или договорной и регистрационной записи об ипотеке	данные отсутствуют	
	дата государственной регистрации	Аресты	04.08.2020 09:22:24
	номер государственной регистрации		73-24-021002-9767-73/049/2020-105
	срок, на который установлена государственная регистрация права, а также условия установления ограничений права и бронирования объекта недвижимости	Срок действия с 01.04.2016 по 01.07.2030	
	сведения о возможности предоставления услуги по ипотеке	Объект не в государственной собственности "Триум-панко", ИНН: 73-6014392	
	сведения о возможности предоставления услуги по ипотеке	данные отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления услуги по ипотеке	данные отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления услуги по ипотеке	данные отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления услуги по ипотеке	данные отсутствуют	
Документальные соглашения (с третьим лицом) к договору аренды нежилого помещения №3359 от 01.04.2012г., выдан 01.07.2016, , номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-73/005/2017-4			
Соглашение о покупке права и обязанности по договору аренды (арендатор), выдан 26.09.2014, номер государственной регистрации: 73-73-03/489/2014-073			
Документальные соглашения к договору аренды нежилого помещения № 389 от 01.04.2012 года, выдан от 01.04.2015, номер государственной регистрации: 73-73/001-73/001/048/2015-433/1			
Документальные соглашения (с третьим лицом) к договору аренды нежилого помещения № 389 от 01.04.2012 года, выдан от 01.04.2012, номер государственной регистрации: 73-73/001-73/001/067/2015-343/1			
Документальные соглашения от 01.01.2016г. к договору аренды нежилого помещения № 389, выдан от 01.04.2012, номер государственной регистрации: 73-73/001-73/001/098/2016-714/1			
Соглашение о покупке права и обязанности по договору аренды (арендатор), выдан 16.03.2016, номер государственной регистрации: 73-73/001-73/001/013/2016-74/1/1			



Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 6	Всего листов выписки: 44	
31.01.2025г. № КУВН/001/2025-27178681			
Квартальный номер:			
73-24-021002-9767			



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (9/42)

Землепользование	
Имя объекта землепользования	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16
31.01.2002 г. № КУВН/001/2025-27178681	Всего листов выписки: 44
Квартальный номер:	
73-24-021002-9767	
<p>Договор аренды земельного участка №189 от 01.04.2012г.с допустимым составленным от 01.04.2012г. от 01.06.2012г. от 21.06.2012г. от 11.07.2012г. выдан 28.06.2012, номер государственной регистрации 73-73-01/10/05/2012-339</p> <p>Договорные соглашения (з. допустим) аренды земельного участка №389 от 01.04.2012г., выдан 01.08.2012, номер государственной регистрации 73-73-01/10/02/2012-492</p> <p>Договорные соглашения (з. допустим) аренды земельного участка №389 от 01.04.2012 г., выдан 31.12.2012, номер государственной регистрации 73-73-01/10/09/2013-344</p> <p>Договорные соглашения (з. допустим) аренды №189 от 01.04.2012г. (нежилого помещения), выдан 28.05.2013, номер государственной регистрации 73-73-01/10/02/2013-092</p> <p>Договорные соглашения (з. допустим) аренды земельного участка от 01.04.2012 №389, выдан 20.05.2013, номер государственной регистрации 73-73-01/11/2013-217</p> <p>Сопоставление о передаче з.права и обязанностей по договору аренды (ипотека) от 10.06.2013г. с допустимым составлением, выдан 10.06.2013, номер государственной регистрации 73-73-01/11/2013-219</p> <p>Сопоставление о передаче з.права и обязанностей по договору аренды (ипотека) от 29.05.2013г. с допустимым составлением от 29.03.2013г., выдан 11.07.2013, номер государственной регистрации 73-05/11/2013-221</p> <p>Сопоставление о передаче з.права и обязанностей по договору аренды (ипотека), выдан 25.11.2013, номер государственной регистрации 73-73-01/489/2013-197</p> <p>Сопоставление о передаче з.права и обязанностей по договору аренды (ипотека), выдан 13.02.2020</p> <p>Договорные соглашения к Договору аренды нежилого помещения №189 от 01.04.2012г., выдан 73-24-021002-9767-73/04/09/2024-225</p>	



Землепользование	
Имя объекта землепользования	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16
31.01.2002 г. № КУВН/001/2025-27178681	Всего листов выписки: 44
Квартальный номер:	
73-24-021002-9767	
<p>Договорные соглашения к Договору аренды нежилого помещения № 189 от 01.04.2012г., выдан 30.07.2004, дата государственной регистрации 14.08.2004, номер государственной регистрации 73-24-021002-9767-73/04/09/2004-248</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Арендатор</p> <p>Арендатор</p> <p>09.04.2019 08:41:25</p> <p>73-24-071002-9767-73/04/09/2019-67</p> <p>Срок действия с 09.04.2019 по 31.05.2029</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Бургер Руч", ИНН 7719721690</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Договор аренды нежилого имущества, № 09-17, выдан 15.05.2017</p> <p>Договорные соглашения к Договору аренды нежилого имущества № 09-17 от 15.05.2017 года, выдан 02.05.2024, дата государственной регистрации 11.07.2024, номер государственной регистрации 73-24-021002-9767-73/04/09/2024-229</p> <p>Договорные соглашения к Договору аренды нежилого имущества №09-17 от 15.05.2017, выдан 01.08.2024, дата государственной регистрации 19.08.2024, номер государственной регистрации 73-24-021002-9767-73/04/09/2024-225</p>	

Землепользование	
Имя объекта землепользования	
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16
31.01.2002 г. № КУВН/001/2025-27178681	Всего листов выписки: 44
Квартальный номер:	
73-24-021002-9767	
<p>Договорные соглашения к Договору аренды нежилого помещения № 189 от 01.04.2012г., выдан 30.07.2004, дата государственной регистрации 14.08.2004, номер государственной регистрации 73-24-021002-9767-73/04/09/2004-248</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Арендатор</p> <p>Арендатор</p> <p>09.04.2019 08:41:25</p> <p>73-24-071002-9767-73/04/09/2019-67</p> <p>Срок действия с 09.04.2019 по 31.05.2029</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Бургер Руч", ИНН 7719721690</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Договор аренды нежилого имущества, № 09-17, выдан 15.05.2017</p> <p>Договорные соглашения к Договору аренды нежилого имущества № 09-17 от 15.05.2017 года, выдан 02.05.2024, дата государственной регистрации 11.07.2024, номер государственной регистрации 73-24-021002-9767-73/04/09/2024-229</p> <p>Договорные соглашения к Договору аренды нежилого имущества №09-17 от 15.05.2017, выдан 01.08.2024, дата государственной регистрации 19.08.2024, номер государственной регистрации 73-24-021002-9767-73/04/09/2024-225</p>	



Землепользование	
Имя объекта землепользования	
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16
31.01.2002 г. № КУВН/001/2025-27178681	Всего листов выписки: 44
Квартальный номер:	
73-24-021002-9767	
<p>Договорные соглашения к Договору аренды нежилого помещения № 189 от 01.04.2012г., выдан 30.07.2004, дата государственной регистрации 14.08.2004, номер государственной регистрации 73-24-021002-9767-73/04/09/2004-248</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Арендатор</p> <p>Арендатор</p> <p>09.04.2019 08:41:25</p> <p>73-24-071002-9767-73/04/09/2019-67</p> <p>Срок действия с 09.04.2019 по 31.05.2029</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Бургер Руч", ИНН 7719721690</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Договор аренды нежилого имущества, № 09-17, выдан 15.05.2017</p> <p>Договорные соглашения к Договору аренды нежилого имущества № 09-17 от 15.05.2017 года, выдан 02.05.2024, дата государственной регистрации 11.07.2024, номер государственной регистрации 73-24-021002-9767-73/04/09/2024-229</p> <p>Договорные соглашения к Договору аренды нежилого имущества №09-17 от 15.05.2017, выдан 01.08.2024, дата государственной регистрации 19.08.2024, номер государственной регистрации 73-24-021002-9767-73/04/09/2024-225</p>	



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (10/42)

Землепользование		Имя объекта недвижимости	
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего листов раздела 6	Всего листов выписки 44
31.01.2025г. № КУ/ВН/001/2025-27178681			
Квартальный номер:			
4.9	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, супруга;	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом, залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для удовлетворения обязательств;	данные отсутствуют	
4.9	сведения об обеспечении, которое осуществляется в пользу залогодателя или залоговладельца в отношении залогодателя залогом об ипотеке;	данные отсутствуют	
	дата государственной регистрации;	Арендан	
	номер государственной регистрации;	19.05.2017, 14.44.25	
	срок, на который установлено ограничение права и обеспеченные субъекты недвижимости;	73.24.021002.9767-73/007/2017-32	
	дата и время, которое устанавливает ограничение права и обеспечивает субъекта недвижимости;	Срок действия с 19.05.2017 по 31.01.2026	
	сведения о возможности предоставления сведений о недвижимости, данных, фактического лица, описания государственной регистрации;	Общество с ограниченной ответственностью "Фоксмар", ИНН: 77128394673	
	сведения о предоставлении сведений о недвижимости, данных, фактического лица, описания государственной регистрации;	данные отсутствуют	
	сведения о передаче права и обязанности (договорной) по Договору аренды недвижимого имущества №509 от 31.10.2012 г., выдан 05.06.2013, дата государственной регистрации: 19.05.2017, номер государственной регистрации: 73.24.021002.9767-73/007/2017-30	Сопоставлено с архивом права и обязанности (договорной) по Договору аренды недвижимого имущества №509 от 31.10.2012 г., выдан 05.06.2013, дата государственной регистрации: 19.05.2017, номер государственной регистрации: 73.24.021002.9767-73/007/2017-30	
	Документальное подтверждение (х. Договор) аренды земельного участка №509 от 31.10.2012 г., выдан 05.06.2013, дата государственной регистрации: 19.05.2017, номер государственной регистрации: 73.24.021002.9767-73/007/2017-30	Документальное подтверждение (х. Договор) аренды земельного участка №509 от 31.10.2012 г., выдан 05.06.2013, дата государственной регистрации: 19.05.2017, номер государственной регистрации: 73.24.021002.9767-73/007/2017-30	
	Договор аренды земельного участка от 31.10.2012 №509 с доверительными соглашениями от 31.10.2012 г., 31.01.2013 г., выдан 05.06.2013, дата государственной регистрации: 11.07.2013, номер государственной регистрации: 73.24.021002.9767-73/007/2013-228	Договор аренды земельного участка от 31.10.2012 №509 с доверительными соглашениями от 31.10.2012 г., 31.01.2013 г., выдан 05.06.2013, дата государственной регистрации: 11.07.2013, номер государственной регистрации: 73.24.021002.9767-73/007/2013-228	



Землепользование		Имя объекта недвижимости	
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 26	Всего листов раздела 6	Всего листов выписки 44
31.01.2025г. № КУ/ВН/001/2025-27178681			
Квартальный номер:			
4.10	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, супруга;	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом, залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для удовлетворения обязательств;	данные отсутствуют	
4.10	сведения об обеспечении, которое осуществляется в пользу залогодателя или залоговладельца в отношении залогодателя залогом об ипотеке;	данные отсутствуют	
	дата государственной регистрации;	Арендан	
	номер государственной регистрации;	11.01.2017, 16.52.22	
	срок, на который установлено ограничение права и обеспеченные субъекты недвижимости;	73.24.021002.9767-73/007/2017-3	
	дата и время, которое устанавливает ограничение права и обеспечивает субъекта недвижимости;	Срок действия с 11.01.2017 г. по 19 лет	
	сведения о возможности предоставления сведений о недвижимости, данных, фактического лица, описания государственной регистрации;	Общество с ограниченной ответственностью "Элксарт", ИНН: 7719853441	
	сведения о предоставлении сведений о недвижимости, данных, фактического лица, описания государственной регистрации;	данные отсутствуют	
	сведения о передаче права и обязанности (договорной) по Договору аренды недвижимого имущества №22-16, выдан 08.06.2016, дата государственной регистрации: 11.01.2017, номер государственной регистрации: 73.24.021002.9767-73/007/2017-1	Договор аренды земельного участка №22-16, выдан 08.06.2016, дата государственной регистрации: 11.01.2017, номер государственной регистрации: 73.24.021002.9767-73/007/2017-1	



Землепользование		Имя объекта недвижимости	
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 26	Всего листов раздела 6	Всего листов выписки 44
31.01.2025г. № КУ/ВН/001/2025-27178681			
Квартальный номер:			
4.10	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, супруга;	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом, залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для удовлетворения обязательств;	данные отсутствуют	
4.10	сведения об обеспечении, которое осуществляется в пользу залогодателя или залоговладельца в отношении залогодателя залогом об ипотеке;	данные отсутствуют	
	дата государственной регистрации;	Арендан	
	номер государственной регистрации;	11.01.2017, 16.52.22	
	срок, на который установлено ограничение права и обеспеченные субъекты недвижимости;	73.24.021002.9767-73/007/2017-3	
	дата и время, которое устанавливает ограничение права и обеспечивает субъекта недвижимости;	Срок действия с 11.01.2017 г. по 19 лет	
	сведения о возможности предоставления сведений о недвижимости, данных, фактического лица, описания государственной регистрации;	Общество с ограниченной ответственностью "Элксарт", ИНН: 7719853441	
	сведения о предоставлении сведений о недвижимости, данных, фактического лица, описания государственной регистрации;	данные отсутствуют	
	сведения о передаче права и обязанности (договорной) по Договору аренды недвижимого имущества №55-09 от 31 октября 2012 года, № 5/ч, выдан 07.09.2020	Документальное подтверждение к договору аренды №55-09 от 31 октября 2012 года, № 5/ч, выдан 07.09.2020	
	Документальное подтверждение к Договору аренды №55-09 от 31 октября 2012 года, выдан 19.12.2019, дата государственной регистрации: 13.03.2024, номер государственной регистрации: 73.24.021002.9767-73/007/2024-188	Документальное подтверждение к Договору аренды №55-09 от 31 октября 2012 года, выдан 19.12.2019, дата государственной регистрации: 13.03.2024, номер государственной регистрации: 73.24.021002.9767-73/007/2024-188	
	Документальное подтверждение к Договору аренды земельного участка № 509 от 31.10.2012 г., выдан 05.06.2013, дата государственной регистрации: 14.08.2014, номер государственной регистрации: 73.24.021002.9767-73/007/2014-247	Документальное подтверждение к Договору аренды земельного участка № 509 от 31.10.2012 г., выдан 05.06.2013, дата государственной регистрации: 14.08.2014, номер государственной регистрации: 73.24.021002.9767-73/007/2014-247	
	данные отсутствуют	данные отсутствуют	



Землеустройство		Лист 13		
Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости		
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2_26	Всего листов раздела 6	Всего листов раздела 44	
31.01.2003г. № КУ/ВН/601/2025-21/78-681	73.24-021002-9767			
Квартальный номер:				
<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, актов, оформленных гражданами без необходимости в силу закона согласия третьего лица, супруга;</p> <p>решения об утверждении залогом и о докоре Удмуртская область, акты такой договор заключен для Удмуртская область</p> <p>решения о допозитория, который осуществляет хранение обезличенной документальной информации или хранимой записи;</p> <p>выданы о заключении жилищной или долевой э регистрации залогом, об ипотеке;</p> <p>лиц;</p> <p>4.1.1</p> <p>лиц государственной регистрации</p> <p>лиц государственной регистрации</p> <p>при, на которых установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости</p>	<p>Документальное соглашение к Договору аренды турпутевого имущества №22-16 от 08.06.2016 г., выдан 13.11.2018г.</p> <p>Документальное соглашение к Договору аренды нежилого имущества № 22-16 от 08 июня 2016г., выдан 30.03.2020, дата государственной регистрации 29.05.2024, номер государственной регистрации 73.24-021002:9767-73/049/2024-294</p> <p>Документальное соглашение к Договору аренды нежилого имущества № 22-16 от "08" июня 2016г., выдан 30.03.2020, дата государственной регистрации 30.08.2024, номер государственной регистрации 73.24-021002:9767-73/049/2024-210</p> <p>Документальное соглашение к Договору аренды турпутевого имущества № 22-16 от "08" июня 2016г., выдан 07.10.2018, дата государственной регистрации 14.08.2024, номер государственной регистрации 73.24-021002:9767-73/049/2024-241</p> <p>Документальное соглашение к Договору аренды турпутевого имущества № 22-16 от 08.06.2016 г., выдан 07.10.2018, дата государственной регистрации 14.08.2024, номер государственной регистрации 73.24-021002:9767-73/049/2024-246</p> <p>лицные отступают</p> <p>лицные отступают</p>			
	Адреса			
	26.11.2014.02.00.00			
	73-73-01489/2014-060			
	Срок, действия с 26.11.2014 по 31.12.2025			
	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЛИЦА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ</p> <p>Служба государственной регистрации недвижимости Удмуртская Республика</p> <p>Исполнитель: 03.01.2018 в 10:15:00</p>			
	Имя объекта недвижимости			Имя объекта недвижимости
	лицные жилищные доли участия			лицные доли участия

Землеустройство		Лист 14		
Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости		
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2_26	Всего листов раздела 6	Всего листов раздела 44	
31.01.2003г. № КУ/ВН/601/2025-21/78-681	73.24-021002-9767			
Квартальный номер:				
<p>лицо, в пользу которого установлен приоритетный залог и обременение объекта недвижимости</p> <p>решения о заключении предостережения третьими лицами порочащих личность физического лица</p> <p>основание государственной регистрации</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью "Объект", ИНН: 772851510</p> <p>лицные отступают</p> <p>Договор аренды нежилого имущества (о четырех дополнительных соглашениях от 05.09.2013 и протоколом разногласий от 05.09.2013), № 542, выдан 05.09.2013, дата государственной регистрации 28.11.2014, номер государственной регистрации 73-73-01489/2014-060</p> <p>Документальное соглашение к договору аренды нежилого имущества № 542 от 05 сентября 2013, выдан 19.02.2018</p> <p>Документальное соглашение к Договору аренды нежилого имущества № 542 от 05 сентября 2013 г., выдан 30.01.2023, дата государственной регистрации 30.05.2023, номер государственной регистрации 73.24-021002:9767-73/049/2024-174</p> <p>Документальное соглашение к Договору аренды нежилого имущества №542 от "08" сентября 2013 г., выдан 30.03.2020, дата государственной регистрации 19.08.2024, номер государственной регистрации 73.24-021002:9767-73/049/2024-205</p> <p>Документальное соглашение к Договору аренды нежилого имущества № 542 от 05.09.2013 г., выдан 07.10.2018, дата государственной регистрации 14.08.2024, номер государственной регистрации 73.24-021002:9767-73/049/2024-253</p> <p>лицные отступают</p> <p>лицные отступают</p>			
	Адреса			
	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЛИЦА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ</p> <p>Служба государственной регистрации недвижимости Удмуртская Республика</p> <p>Исполнитель: 03.01.2018 в 10:15:00</p>			
	Имя объекта недвижимости			Имя объекта недвижимости
	лицные жилищные доли участия			лицные доли участия

Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00 eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef Страница 63 из 108



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (13/42)

Землеустройство	
Имя объекта землеустройства	
Лист № 13 раздела 2	Всего листов выписки 44
31.01.2002г. № КУ7ВН/001/2025-27178681	Всего разделов 6
Календарный номер:	
73-24-021002-9767	
дата государственной регистрации	
12.07.2011 00:00:00	
номер государственной регистрации	
73-73-011312013-078	
прим. на любой установленный срок и/или безрассрочные сроки, с момента вступления в законную силу постановления о предоставлении земельного участка в собственность, а также земельного участка в аренду, в аренду которой установлено ограничение права и ограничение земельного участка на основании постановления о возможности предоставления земельного участка в аренду и осуществления сделки с земельным участком	
Срок действия с 12.07.2013 по 31.10.2013	
Адресная часть: Республика Татарстан, ИФН: 6166010671	
данные отсутствуют	
Документальное соглашение (в соответствии с Законом Республики Татарстан от 26.10.2012г. № 507 от 26.10.2012г.) выдан 01.04.2015, дата государственной регистрации 24.06.2015, номер государственной регистрации 73-73(001)-73(001)960/2015-271	
Документальное соглашение к Договору аренды земельного участка № 507 от 26.10.2012, выдан 01.01.2016, дата государственной регистрации 09.11.2016, номер государственной регистрации 73-73(001)-73(001)943/2016-1597	
Договор аренды от 26.10.2012 №507 с дополнительным соглашением от 08.12.2012, № 597, выдан 26.10.2012, дата государственной регистрации 12.07.2013, номер государственной регистрации 73-73(001)-001/11172013-478	
Документальное соглашение к Договору аренды земельного участка №507 от 26.10.2012 г., выдан 18.06.2018	
Документальное соглашение к Договору аренды земельного участка № 507 от 26 октября 2012 года, выдан 28.02.2013, дата государственной регистрации 30.03.2014, номер государственной регистрации 73-24-021002-9767-73(049)2014-208	
Документальное соглашение к Договору аренды земельного участка № 507 от 26 октября 2012 года, выдан 01.04.2012, дата государственной регистрации 30.03.2014, номер государственной регистрации 73-24-021002-9767-73(049)2014-208	
Документальное соглашение к Договору аренды земельного участка №507 от 26 октября 2012 г., выдан 18.12.2003, дата государственной регистрации 28.07.2004, номер государственной регистрации 73-24-021002-9767-73(049)2004-341	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ДИРЕКТОРОМ ПОДРАЗДА
 СЛУЖБЫ ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЙ ПОМОЩИ
 И ЮРИДИЧЕСКОМУ СЛУЖБЕ
 ИМЕНЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО
 УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И
 ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОГО
 ДЕПАРТАМЕНТА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН
 Подпись: от 18.08.2014 № 13

Землеустройство	
Имя объекта землеустройства	
Лист № 14 раздела 2	Всего листов выписки 44
31.01.2002г. № КУ7ВН/001/2025-27178681	Всего разделов 6
Календарный номер:	
73-24-021002-9767	
дата государственной регистрации	
27.06.2013 00:00:00	
номер государственной регистрации	
73-73-011062013-113	
прим. на любой установленный срок и/или безрассрочные сроки, с момента вступления в законную силу постановления о предоставлении земельного участка в аренду, в аренду которой установлено ограничение права и ограничение земельного участка на основании постановления о возможности предоставления земельного участка в аренду и осуществления сделки с земельным участком	
Срок действия с 27.06.2013 по 31.12.2023	
Адресная часть: Республика Татарстан, ИФН: 7728551510	
данные отсутствуют	
Документальное соглашение (в соответствии с Законом Республики Татарстан от 26.10.2012г.) выдан 01.01.2018, дата государственной регистрации 14.06.2018, номер государственной регистрации 73-24-021002-9767-73(001)2018-51	
Документальное соглашение к Договору аренды земельного участка № 518 от 01.04.2013 г. выдан 01.09.2014, дата государственной регистрации 19.08.2014, номер государственной регистрации 73-73-01459/09/14-438	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ДИРЕКТОРОМ ПОДРАЗДА
 СЛУЖБЫ ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЙ ПОМОЩИ
 И ЮРИДИЧЕСКОМУ СЛУЖБЕ
 ИМЕНЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО
 УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И
 ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОГО
 ДЕПАРТАМЕНТА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН
 Подпись: от 18.08.2014 № 14



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (15/42)

Лист 21

Земельный участок	
Имя объекта недвижимости	
Лист № 19 раздела 2	Всего листов выписки 6
31.01.2012г. № КУВН/001/2025-21/78681	Всего листов выписки 44
Квартальный номер	
73-24-021002-9767	лишние отсутствуют
решение о ликвидации предприятия (представление в налоговую инспекцию данных физического лица о ликвидации государственной регистрации)	Доказательное сопоставление к Договору аренды нежилого помещения №486, выдан от 01.07.2013, дата государственной регистрации: 06.05.2016, номер государственной регистрации: 73-73/001-73/001/004/2016-144/1
Доказательное сопоставление к Договору аренды нежилого помещения №486 от 01 июля 2013 г., выдан от 01.07.2013, выдан от 01.07.2013, дата государственной регистрации: 15.11.2012, номер государственной регистрации: 73-73/001/004/2016-210/1	Доказательное сопоставление к Договору аренды нежилого помещения №486 от 01 июля 2013 г., выдан от 01.07.2013, дата государственной регистрации: 22.05.2013, номер государственной регистрации: 73-73/001/004/2016-210/1
Доказательное сопоставление к Договору аренды нежилого помещения №486 от 01.07.2013, дата государственной регистрации: 20.11.2013, номер государственной регистрации: 73-73-01/01/2013-495	Доказательное сопоставление к Договору аренды нежилого помещения №486 от 01.07.2013, дата государственной регистрации: 20.11.2013, номер государственной регистрации: 73-01/01/2013-131
Доказательное сопоставление к Договору аренды нежилого помещения №486 от 01.07.2013, дата государственной регистрации: 20.08.2014, номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-2024-211	Доказательное сопоставление к Договору аренды нежилого помещения №486 от 01.07.2013, дата государственной регистрации: 20.08.2014, номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-2024-251



Лист 22

Земельный участок	
Имя объекта недвижимости	
Лист № 20 раздела 2	Всего листов выписки 6
31.01.2012г. № КУВН/001/2025-21/78681	Всего листов выписки 44
Квартальный номер	
73-24-021002-9767	лишние отсутствуют
решение об осуществлении государственной регистрации сделки, при этом, организация права без налогового в силу закона, влечет освобождение от уплаты налога	Доказательное сопоставление к Договору аренды нежилого помещения №486 от 01.07.2013, выдан от 01.07.2013, дата государственной регистрации: 06.05.2016, номер государственной регистрации: 73-73/001-73/001/004/2016-144/1
решение об утверждении залогом з/п договора аренды нежилого помещения, если такой договор заключен для удовлетворения ипотеки	Доказательное сопоставление к Договору аренды нежилого помещения №486 от 01.07.2013, выдан от 01.07.2013, дата государственной регистрации: 06.05.2016, номер государственной регистрации: 73-73/001-73/001/004/2016-144/1
решение об обеспечении государственной регистрации сделки или ликвидации залоговой ипотеки	Доказательное сопоставление к Договору аренды нежилого помещения №486 от 01.07.2013, выдан от 01.07.2013, дата государственной регистрации: 06.05.2016, номер государственной регистрации: 73-73/001-73/001/004/2016-144/1
решение о внесении изменений в договор аренды нежилого помещения	Доказательное сопоставление к Договору аренды нежилого помещения №486 от 01.07.2013, выдан от 01.07.2013, дата государственной регистрации: 06.05.2016, номер государственной регистрации: 73-73/001-73/001/004/2016-144/1
4.16	Арендная плата за пользование имуществом
17.07.2012-00.00.00	Срок действия с 17.07.2012 31.05.2025
73-73-01/05/2012-253	Объект с ограниченной ответственностью "Т2 Мобайл", ИНН: 73/389-289
приказ на который исполнены обязанности при осуществлении сделки и ликвидации залоговой ипотеки	лишние отсутствуют
приказ в пользу которого установлено ограничение при осуществлении сделки и ликвидации залоговой ипотеки	Доказательное сопоставление к Договору аренды нежилого помещения №486 от 01.07.2013, выдан от 01.07.2013, дата государственной регистрации: 06.05.2016, номер государственной регистрации: 73-73/001-73/001/004/2016-144/1
решение о ликвидации залоговой ипотеки	Доказательное сопоставление к Договору аренды нежилого помещения №486 от 01.07.2013, выдан от 01.07.2013, дата государственной регистрации: 06.05.2016, номер государственной регистрации: 73-73/001-73/001/004/2016-144/1
решение о внесении изменений в договор аренды нежилого помещения	Доказательное сопоставление к Договору аренды нежилого помещения №486 от 01.07.2013, выдан от 01.07.2013, дата государственной регистрации: 06.05.2016, номер государственной регистрации: 73-73/001-73/001/004/2016-144/1



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (16/42)

Землепользование		Имя объекта недвижимости	
Лист № 23	Всего листов 26	Всего листов 6	Всего листов 44
31.01.2002г. № КУ/ВН/601/2025-2/178681	Квартальный номер:	73-24-021002-9767	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные без исключения в силу закона, сделки зрелого лица, сделки:	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные без исключения в силу закона, сделки зрелого лица, сделки:	Документальное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 383 от "01" апреля 2012г., выдан 01.07.2020, дата государственной регистрации: 31.05.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-73/049/2024-216	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные без исключения в силу закона, сделки зрелого лица, сделки:	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные без исключения в силу закона, сделки зрелого лица, сделки:	Документальное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 383 от 01. апреля 2012 г., выдан 01.04.2023, дата государственной регистрации: 01.06.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-73/049/2024-218	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные без исключения в силу закона, сделки зрелого лица, сделки:	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные без исключения в силу закона, сделки зрелого лица, сделки:	Документальное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №383 от 01.04.2012г., выдан 30.07.2024, дата государственной регистрации: 20.08.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-73/049/2024-260	
4.37	Арендатор	лицевые отсутствуют	
дата государственной регистрации:	29.11.2011 00:00:00		
номер государственной регистрации:	73-73-02/514/2011-114		
фронт, на которой установлен ориентир:	Срок действия с 29.11.2011 по 31.08.2025		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные без исключения в силу закона, сделки зрелого лица, сделки:	ОБЪЕКТ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДС" , ИНН: 9729777779		
сведения о количестве установленных признаков и о характере объекта недвижимости:	лицевые отсутствуют		
сведения о количестве установленных признаков и о характере объекта недвижимости:			
лицевые отсутствуют			



Землепользование		Имя объекта недвижимости	
Лист № 24	Всего листов 26	Всего листов 6	Всего листов 44
31.01.2002г. № КУ/ВН/601/2025-2/178681	Квартальный номер:	73-24-021002-9767	
осуществление государственной регистрации:	осуществление государственной регистрации:	Документальное соглашение (к договору аренды нежилого помещения от 22.09.2011), № 2, выдан 05.01.2014, дата государственной регистрации: 13.05.2014, номер государственной регистрации: 73-73-01/24/2014-134	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные без исключения в силу закона, сделки зрелого лица, сделки:	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные без исключения в силу закона, сделки зрелого лица, сделки:	Документальное соглашение к договору аренды нежилого помещения 6/94 от 22.09.2011 г., выдан 01.06.2015, дата государственной регистрации: 15.06.2016, номер государственной регистрации: 73-73/001/029/2016-179	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные без исключения в силу закона, сделки зрелого лица, сделки:	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные без исключения в силу закона, сделки зрелого лица, сделки:	Договор аренды нежилого помещения, выдан 22.09.2011, дата государственной регистрации: 29.11.2011, номер государственной регистрации: 73-73-02/514/2011-114	
4.38	Арендатор	лицевые отсутствуют	
дата государственной регистрации:	26.01.2011 00:00:00		
номер государственной регистрации:	73-73-01/039/2011-001		
фронт, на которой установлен ориентир и обозначение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.11.2010 по 26.01.2027		
лицевые отсутствуют			



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (18/42)

Лист 27

Элемент		Имя объекта недвижимости	
Лист № 25 раздела 2	Всего листов раздела 2_26	Всего листов раздела 6	Всего листов раздела 44
31.01.2025г. № КУВН/601/2025-27178681			
Квартальный номер:			
73-24-021002-9767			
1	решение об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, супруга	данные отсутствуют	
2	решение об утверждении залогом, же о договоре ипотеки залогом, если такой договор заключен для удовлетворения ипотеки	данные отсутствуют	
3	решение о собственности, которой принадлежит имущество обремененной ипотекой недвижимости залогом для обеспечения ипотеки	данные отсутствуют	
4.1	договор купли-продажи недвижимости	Арендн 09.08.2019 10:39:39 73-24-021002-9767-730492919-80 Срок действия с 09.08.2019 по 15.08.2024 Объект в арендной собственности "УЛЬЯНА", ИНН: 7325029742	
5	решение о возможности предоставления зрелищных прав на земельном участке, принадлежащем лицу, осуществляющему регистрацию	данные отсутствуют	
6	договор субаренды недвижимого имущества, № 73-18, датой 01.08.2018	Договор субаренды недвижимого имущества, № 73-18, датой 01.08.2018	
7	документы, связанные с Договором субаренды недвижимого имущества № 73-18 от 01 августа 2018г., вкл. 14.08.2021, дата государственной регистрации: 19.07.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-730692934-240	Документы, связанные с Договором субаренды недвижимого имущества № 73-18 от 01 августа 2018г., вкл. 14.08.2021, дата государственной регистрации: 19.07.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-730692934-240	
8	решение об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, супруга	данные отсутствуют	
9	решение об утверждении залогом, же о договоре ипотеки залогом, если такой договор заключен для удовлетворения ипотеки	данные отсутствуют	



Имя объекта недвижимости: _____ Инициалы, фамилия: _____

Лист 28

Элемент		Имя объекта недвижимости	
Лист № 26 раздела 2	Всего листов раздела 2_26	Всего листов раздела 6	Всего листов раздела 44
31.01.2025г. № КУВН/601/2025-27178681			
Квартальный номер:			
73-24-021002-9767			
1	решение о предоставлении государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
2	решение о возможности предоставления зрелищных прав на земельном участке, принадлежащем лицу, осуществляющему регистрацию	данные отсутствуют	
3	решение об утверждении залогом, же о договоре ипотеки залогом, если такой договор заключен для удовлетворения ипотеки	данные отсутствуют	
4	решение о собственности, которой принадлежит имущество обремененной ипотекой недвижимости залогом для обеспечения ипотеки	данные отсутствуют	
5	решение о возможности предоставления зрелищных прав на земельном участке, принадлежащем лицу, осуществляющему регистрацию	данные отсутствуют	
6	решение об осуществлении государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
7	решение о возможности предоставления зрелищных прав на земельном участке, принадлежащем лицу, осуществляющему регистрацию	данные отсутствуют	
8	решение о собственности, которой принадлежит имущество обремененной ипотекой недвижимости залогом для обеспечения ипотеки	данные отсутствуют	
9	решение о возможности предоставления зрелищных прав на земельном участке, принадлежащем лицу, осуществляющему регистрацию	данные отсутствуют	
10	решение о возможности государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
11	решение о возможности предоставления зрелищных прав на земельном участке, принадлежащем лицу, осуществляющему регистрацию	данные отсутствуют	

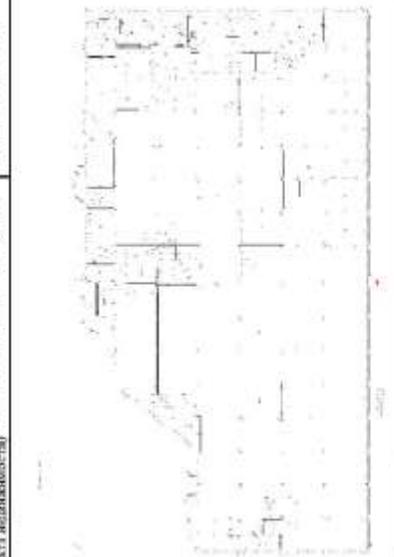


Имя объекта недвижимости: _____ Инициалы, фамилия: _____



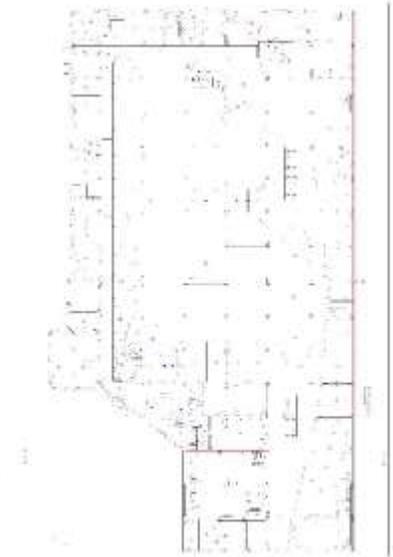
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения об объекте недвижимости

Этажность		Этажность	
Имя объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6	Всего листов раздела 6	Всего листов выписки 44
31 01 200-07/001/2025-2/178-681			
Квартальный номер		73-34-021002-9767	
Площадь (части здания), кадастровая стоимость (части объекта недвижимости)		Учетной номер части 1	
			
Матрица 1		Учлененная собственность	



Имя объекта недвижимости	Инициалы, фамилия
--------------------------	-------------------

Этажность		Этажность	
Имя объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6	Всего листов раздела 6	Всего листов выписки 44
31 01 200-07/001/2025-2/178-681			
Квартальный номер		73-34-021002-9767	
Площадь (части здания), кадастровая стоимость (части объекта недвижимости)		Учетной номер части 1	
			
Матрица 1		Учлененная собственность	



Имя объекта недвижимости	Инициалы, фамилия
--------------------------	-------------------



Лист 39

Заголовок		Имя объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 6	Всего листов раздела 6	Лист № 4 раздела 6	Всего листов раздела 6
31.01.2023г. № КУВН/001/2025-2/178681	73.24.021002-9767	31.01.2023г. № КУВН/001/2025-2/178681	73.24.021002-9767
Календарный номер		Учетный номер листа 1	
Полн. утка (чиста утка), или объекта недвижимости (чиста объект недвижимости)			
Масштаб 1		Натурный обозначение	

ПОДПИСЬ ИЛИ КОМПЬЮТЕРНАЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ПОДПИСЬ		Инициалы, Фамилия	

Лист 40

Заголовок		Имя объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 6	Всего листов раздела 6	Лист № 4 раздела 6	Всего листов раздела 6
31.01.2023г. № КУВН/001/2025-2/178681	73.24.021002-9767	31.01.2023г. № КУВН/001/2025-2/178681	73.24.021002-9767
Календарный номер		Учетный номер листа 2	
Полн. утка (чиста утка), или объекта недвижимости (чиста объект недвижимости)			
Масштаб 1		Натурный обозначение	

ПОДПИСЬ ИЛИ КОМПЬЮТЕРНАЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ПОДПИСЬ		Инициалы, Фамилия	



Раздел 6.1. Лист 43

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части объекта недвижимости

Этажность		Имя объекта недвижимости		Всего этажей: 6		Всего листов в выписке: 44		
Лист № 2 раздела 6.1		Всего листов в разделе 6.1: 2						
31.01.2025г. № КУВН/601/2025-2/178681		73.24.021002.9767						
Квартальный номер:								
Участок	Описание помещений в части объекта недвижимости		Описание помещений в части объекта недвижимости		Сведения об ограничениях в использовании или обременении объекта недвижимости		данные отсутствуют	
	долю	долю	долю	долю	долю	долю		
1	площадь	6506,4	в кадастровых сведениях о государственном кадастре недвижимости	45,51 кв.м, 1 этаж; №№ части 4, часть 5, 6, 10, 12, 17-21, часть 30, 34, 37-39, 31-34, часть 40, 48, 49, 61-70, 88-102, 112-117, часть 118, 141-143, 158-168, помещения нежилого назначения; №№ части 11, 19-45, 51, 52, 1 этаж; №№ части 4, часть 5, 6, 10, 12, 17-21, часть 30, 34, 37-39, 31-34, часть 40, 48, 49, 61-70, 88-102, 112-117, часть 118, 141-143, 158-168, помещения нежилого назначения; №№ части 4, часть 5, 6, 10, 12, 17-21, часть 30, 34, 37-39, 31-34, часть 40, 48, 49, 61-70, 88-102, 112-117, часть 118, 141-143, 158-168, помещения нежилого назначения	данные отсутствуют		данные отсутствуют	
	площадь	0	в кадастровых сведениях о государственном кадастре недвижимости					
	объем	0	в кубических метрах					
2	площадь	157	в кадастровых сведениях о государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют		данные отсутствуют		
	площадь	0	в кадастровых сведениях о государственном кадастре недвижимости					
	объем	0	в кубических метрах					
3	площадь	34,9	в кадастровых сведениях о государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют		данные отсутствуют		
	площадь	0	в кадастровых сведениях о государственном кадастре недвижимости					
	объем	0	в кубических метрах					
Итого				данные отсутствуют		данные отсутствуют		
				73.24.021002.9767		3019-06-09		



Этажность		Имя объекта недвижимости		Всего этажей: 6		Всего листов в выписке: 44	
Лист № 2 раздела 6.1		Всего листов в разделе 6.1: 2					
31.01.2025г. № КУВН/601/2025-2/178681		73.24.021002.9767					
Квартальный номер:							
Участок	Описание помещений в части объекта недвижимости		Описание помещений в части объекта недвижимости		Сведения об ограничениях в использовании или обременении объекта недвижимости		данные отсутствуют
	долю	долю	долю	долю	долю	долю	
4	площадь	111,7	в кадастровых сведениях о государственном кадастре недвижимости	часть помещения 5 эт. 1 этаж		73.24.021002.9767	
	площадь	0	в кадастровых сведениях о государственном кадастре недвижимости			3019-12-31	
	объем	0	в кубических метрах				
Итого				данные отсутствуют		данные отсутствуют	
				73.24.021002.9767		3019-06-09	

Лист 44



Справка о кадастровой стоимости №КУВИ-001/2025-129066809 от 25.06.2025 г.

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

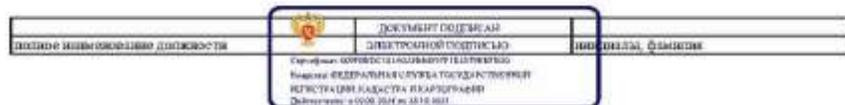
Область применения: промывочная установка "Розенштейн" по Ульяновской области
г. Ульяновск, ул. Куйбышева, д. 59/11
информационное средство регистрации права

25.06.2025г.

№КУВИ-001/2025-129066809

На основании запроса от 25.06.2025, поступившего на рассмотрение 25.06.2025, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	Здания
Кадастровый номер:	73:04:021002:9767
Местоположение:	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, пр-кт Ульяновский, д. 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 31 марта 2025, руб.	453767016.91
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Решения суда об утверждении кадастровой стоимости:	АОЖС-73/2025/000034 14.03.2025
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	18.03.2025
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01.01.2023
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	данные отсутствуют
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	01.01.2025
Особые отметки:	данные отсутствуют



Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00
 eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef
 Страница 79 из 108



Лист 5

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 8
31.01.2025; № К/УВН/401/2025-27182577	
Кадастровый номер	
73:24:021002.97	
1	Выданы о заключении земельного или долевой в регистрации земель об ипотеке;
5	Долевая участие в долевой собственности;
6	Земельные и судейские земельные участки;
7	Сведения о возможности предоставления земельными участками для размещения объектов капитального строительства;
8	Сведения о возведении в отношении земельных участков;
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
10	Сведения о возможности государственной регистрации для земельного участка правообладателя или его законного представителя;
11	Приоритетная и сведения о наличии воздушных, но не радиотехнических, кабелей и прокладке государственной регистрации права (ипотека, приобретение права), отчуждения права или обременение объекта недвижимости, сведения о наличии объекта недвижимости;
11	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, приобретения права на земельный участок за счет собственности глупого или малолетнего;

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДЛИДИН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторона: оценщик/заказчик отчета Имя: Валерий Николаевич Писаревский Идентификационный номер сертификата подписателя: 5018 5018 5018 5018 5018</p>	
качественные характеристики	наименование, формат

Рисунки 3 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения об установлении земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 8
31.01.2025; № К/УВН/401/2025-27182577	
Кадастровый номер	
73:24:021002.97	
План (вырост, план) земельного участка	
Лист № 1:3000	
	
Лист № 1:3000	
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДЛИДИН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторона: оценщик/заказчик отчета Имя: Валерий Николаевич Писаревский Идентификационный номер сертификата подписателя: 5018 5018 5018 5018 5018</p>	
качественные характеристики	наименование, формат



Лист 3.1, Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Объектно-институциональный земельный участок

Земельный участок									
вид объекта недвижимости									
Лист № 3.1, раздела 3.1		Всего листов: 8		Всего разделов: 8		Всего листов: 13			
Квартальный номер: 73.24.021902.97									
№ по порядку учета	Номер кадастрового листа	Дорожная зона	Категория земель	Границы земельного участка, м	Степень застроенности на местности	Кадастровый номер земельного участка	Ссылка на адресную информационную систему земельного участка	Земельный участок	
								5	8
1	1	1.1	1.1.1	142*553.4	29.96	73.24.021902.97.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	1	1.1	1.1.1	5391.6	16.56	73.24.021902.97.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	1	1.1	1.1.4	324*6.1	3.76	73.24.021902.97.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	1	1.1	1.1.5	532*2.3	6.27	73.24.021902.97.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	1	1.1	1.1.6	14894.1	161.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	1	1.6	1.1.1	252*31.8	16.46	73.24.021902.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	1	1.7	1.1.8	522*45.1	3.93	73.24.021902.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	1	1.8	1.1.9	232*58.0	2.81	73.24.021902.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	1	1.9	1.1.10	142*43.4	3.95	73.24.021902.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	1	1.10	1.1.11	232*59.4	26.25	73.24.021902.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	1	1.11	1.1.12	324*14.7	3.97	73.24.021902.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	1	1.12	1.1.13	252*35.2	3.2	73.24.021902.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	1	1.13	1.1.14	539*19.7	18.4	73.24.021902.100	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	1	1.14	1.1.15	252*13.5	8.23	73.24.021902.100	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	1	1.15	1.1.16	324*2.3	3.01	73.24.021902.100	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	1	1.16	1.1.17	366*0.2	13.2	73.24.021902.100	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	1	1.17	1.1.18	324*14.1	7.59	73.24.021902.100	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	1	1.18	1.1.19	539*14.6	11.943	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	1	1.19	1.1.20	539*51.9	10.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	1	1.20	1.1.1	539*51.6	22.96	73.24.021902.97.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	



полное наименование документа

наименование документа

Лист 3.2, Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Объектно-институциональный земельный участок

Земельный участок									
вид объекта недвижимости									
Лист № 3.1, раздела 3.2		Всего листов: 8		Всего разделов: 8		Всего листов: 13			
Квартальный номер: 73.24.021902.97									
Номер кадастрового листа	Номер кадастрового листа	Дорожная зона	Категория земель	Описание земельного участка, м	Степень застроенности на местности	Кадастровый номер земельного участка	Ссылка на адресную информационную систему земельного участка	Земельный участок	
								4	5
1	1	1.1	1.1.1	252*35.2	3.2	73.24.021902.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	1	1.1	1.1.1	5391.6	16.56	73.24.021902.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	1	1.1	1.1.4	324*6.1	3.76	73.24.021902.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	1	1.1	1.1.5	532*2.3	6.27	73.24.021902.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	1	1.1	1.1.6	14894.1	161.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	1	1.6	1.1.1	252*31.8	16.46	73.24.021902.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	1	1.7	1.1.8	522*45.1	3.93	73.24.021902.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	1	1.8	1.1.9	232*58.0	2.81	73.24.021902.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	1	1.9	1.1.10	142*43.4	3.95	73.24.021902.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	1	1.10	1.1.11	232*59.4	26.25	73.24.021902.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	1	1.11	1.1.12	324*14.7	3.97	73.24.021902.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	1	1.12	1.1.13	252*35.2	3.2	73.24.021902.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	1	1.13	1.1.14	539*19.7	18.4	73.24.021902.100	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	1	1.14	1.1.15	252*13.5	8.23	73.24.021902.100	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	1	1.15	1.1.16	324*2.3	3.01	73.24.021902.100	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	1	1.16	1.1.17	366*0.2	13.2	73.24.021902.100	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	1	1.17	1.1.18	324*14.1	7.59	73.24.021902.100	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	1	1.18	1.1.19	539*14.6	11.943	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	1	1.19	1.1.20	539*51.9	10.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	1	1.20	1.1.1	539*51.6	22.96	73.24.021902.97.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	



полное наименование документа

наименование документа



Рисун 4.1. Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №31 раздела 4.1	Всего листов: 8
Всего листов: 13	
73:24:001002-97/03/018/377	
73:24:021901-97	
Квартальный номер:	
Участки земель	Согласно ограничению в использовании или ограничению права на объект недвижимости или обременению объекта недвижимости
Площадь, кв. м	
2	3
73:24:021002-97/01	29
вид обременения (обременения) ограничения права на земельный участок, притворенные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия, не установлен; Содержание ограничения (обременения): Ограничение, притворенные Положениями Федерального закона от 24.02.2009 г. №160, Земельный кодекс Российской Федерации: 73:24-6-91; Вид объекта реестра: Земли: Земля в свободном использовании (земельный участок); Вид зоны по документу: Обременены зона объекта земельного участка КЛ-10-кв от кв. 19-55 ГПП-11/0/10-кв "П-1" до ПП - 10/9,6 кв "С/земель"; Тип зона: Ограничение зон планировки коммунальной	
73:24:021002-97/02	39
73:24-6-91	
вид обременения (обременения) ограничения права на земельный участок, притворенные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия, не установлен; Содержание ограничения: карта (план) и кадастровый лист от 10.09.2013 № 50/ Содержание обременения (обременения): Ограничение, притворенные Положениями Федерального закона от 24.02.2009 г. №160, Земельный кодекс Российской Федерации: 73:24-6-91; Вид объекта реестра: Земли: Земля в свободном использовании (земельный участок); Вид зоны по документу: Обременены зона объекта земельного участка КЛ-10-кв от кв. 19-55 ГПП-11/0/10-кв "П-1" до ПП - 10/9,6 кв "С/земель"; Тип зона: Ограничение зон планировки коммунальной	

документ подписан	
Инициалы, фамилия	
Средств квалифицированной юридической помощи	
Средств квалифицированной юридической помощи	
Инициалы, фамилия	
Инициалы, фамилия	
Инициалы, фамилия	

Рисун 4.2. Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №31 раздела 4.2	Всего листов: 8
Всего листов: 13	
73:24:001002-97/03/018/377	
73:24:021901-97	
Квартальный номер:	
Участки земель	Согласно ограничению в использовании или обременению объекта недвижимости
Площадь, кв. м	
2	4
3	5
73:24:021002-97/01	29
вид обременения (обременения) ограничения права на земельный участок, притворенные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия, не установлен; Содержание ограничения: карта (план) и кадастровый лист от 10.09.2013 № 50/ Содержание обременения (обременения): Ограничение, притворенные Положениями Федерального закона от 24.02.2009 г. №160, Земельный кодекс Российской Федерации: 73:24-6-91; Вид объекта реестра: Земли: Земля в свободном использовании (земельный участок); Вид зоны по документу: Обременены зона объекта земельного участка КЛ-10-кв от кв. 19-55 ГПП-11/0/10-кв "П-1" до ПП - 10/9,6 кв "С/земель"; Тип зона: Ограничение зон планировки коммунальной	
73:24:021002-97/02	39
73:24-6-91	
вид обременения (обременения) ограничения права на земельный участок, притворенные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия, не установлен; Содержание ограничения: карта (план) и кадастровый лист от 10.09.2013 № 50/ Содержание обременения (обременения): Ограничение, притворенные Положениями Федерального закона от 24.02.2009 г. №160, Земельный кодекс Российской Федерации: 73:24-6-91; Вид объекта реестра: Земли: Земля в свободном использовании (земельный участок); Вид зоны по документу: Обременены зона объекта земельного участка КЛ-10-кв от кв. 19-55 ГПП-11/0/10-кв "П-1" до ПП - 10/9,6 кв "С/земель"; Тип зона: Ограничение зон планировки коммунальной	

документ подписан	
Инициалы, фамилия	
Средств квалифицированной юридической помощи	
Средств квалифицированной юридической помощи	
Инициалы, фамилия	
Инициалы, фамилия	
Инициалы, фамилия	

Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00
 eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef
 Страница 85 из 108



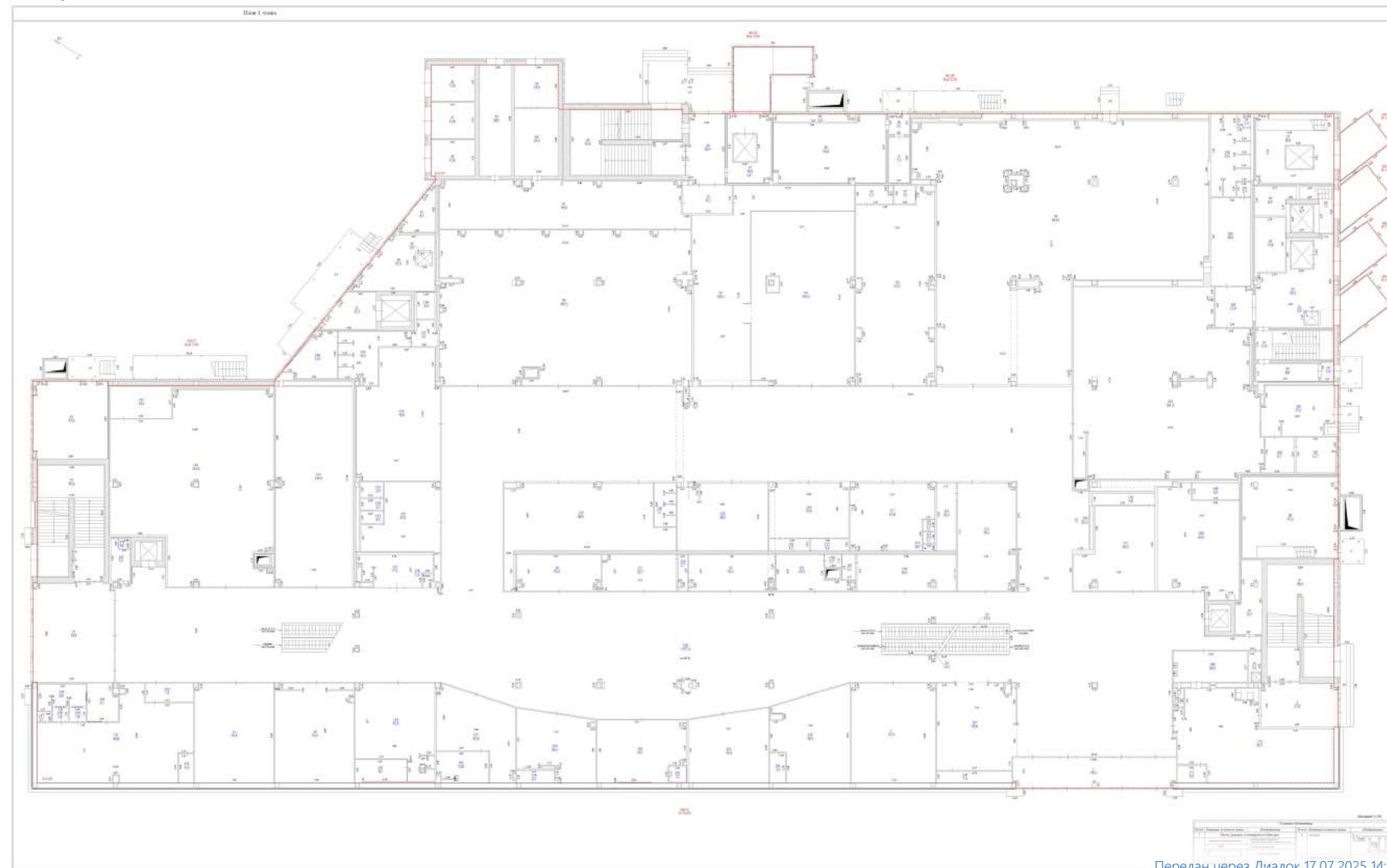
Выдержки из Технического плана здания от 30.01.2024 г.



Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00
eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef
Страница 87 из 108



Выдержки из Технического плана здания от 30.01.2024 г.



Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00
eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef
Страница 88 из 108



Выдержки из Технического плана здания от 30.01.2024 г.

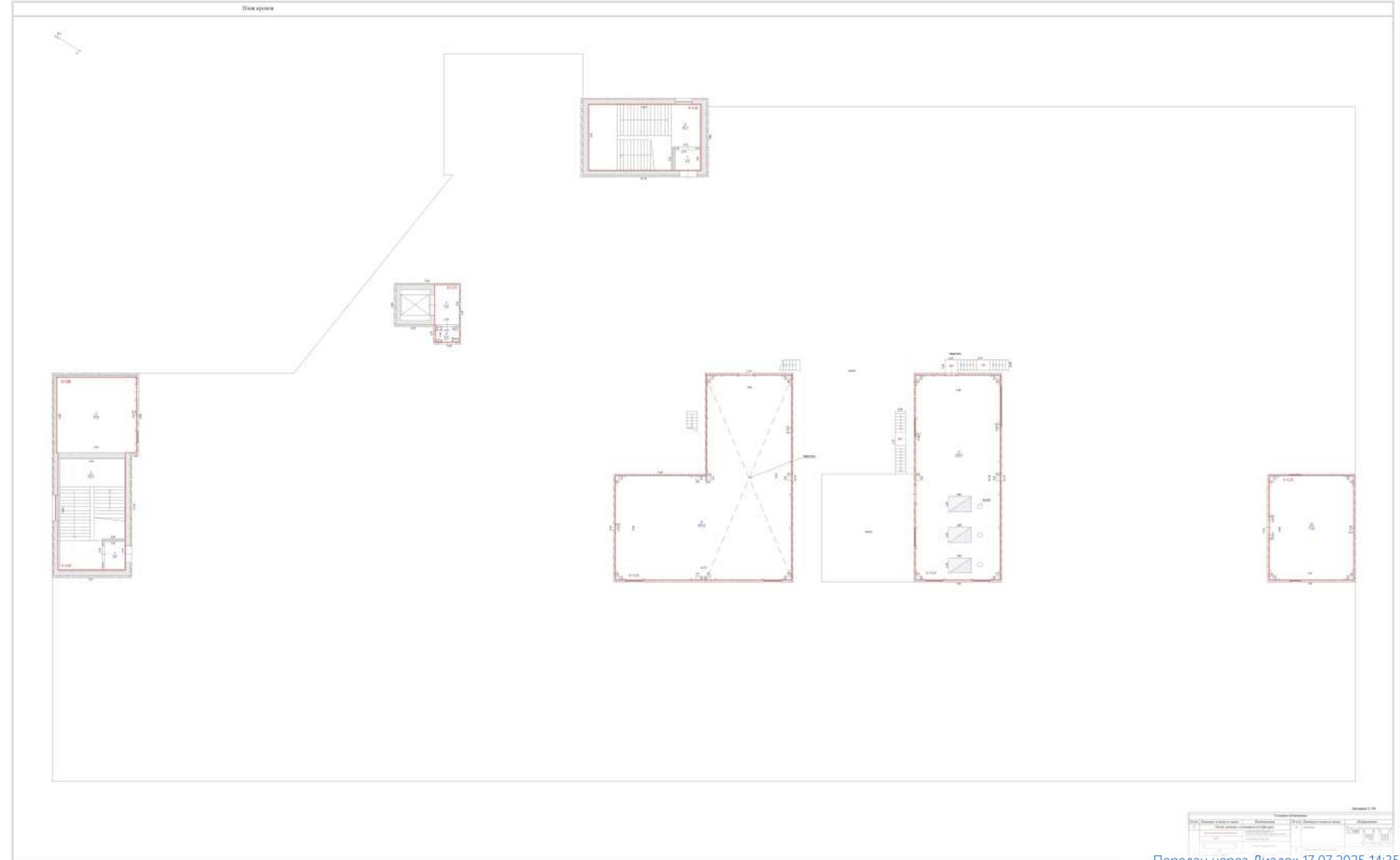
Лист 2 из 2



Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00
eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef
Страница 89 из 108



Выдержки из Технического плана здания от 30.01.2024 г.



Передан через Диадок 17.07.2025 14:35 GMT+03:00
eeba28cb-db7d-4e5a-9cfc-501c8178caef
Страница 90 из 108

Договор страхования имущества юридических лиц № 013ПП4040034871



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ № 013ПП4040034871

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью Страховая компания «Сбербанк страхование», являемое в дальнейшем «Страхователем», и лицо Рубин Александр Александрович, директор филиала Страхователя ИТ-сервисы Юрбизнес, действующее на основании Доверенности № 39 от 30.01.2024 г., с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» ДУ ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ «АКТИВО ДВАДЦАТЬ», являемое в дальнейшем «Страхованным», в лице Директора Центра инвестиционных инвестиций Актинора Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности №2468/23 от 22.12.2023г., с другой стороны, заключили в день подписания настоящего Договора страхования имущества юридический лиц (далее - Договор страхования, Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

1.1. По настоящему Договору страхования Страховщик обязуется за обусловленным Договором страхователем плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в Договоре страхования события (страхового случая) возместить Страхователю или иному лицу, в пользу которого заключен Договор страхования (Выгодоприобретателю), причитаемые вследствие этого события убытки в застрахованном имуществе (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной в Договоре страхования суммы (страховой суммы).

1.2. Настоящий Договор страхования заключен на основании письменного Заявления на страхование имущества юридического лица (Приложение №1 к настоящему Договору страхования) в соответствии с Правилами страхования имущества юридических лиц №2.1 ООО СК «Сбербанк страхование» в редакции, утвержденной приказом от 11 апреля 2024 г. № 163 (Приложение №2 к настоящему Договору страхования) (далее - Правила страхования).

1.3. Условие, содержащееся в Правилах страхования, не включенное в текст настоящего Договора страхования, является обязательным для Страхователя (Выгодоприобретателя) и Страховщика. При отступлении условий страхования, указанных в настоящем Договоре страхования, от условий страхования, определенных в Правилах страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора страхования (на основании п. 3 от 943 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ)).

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя (Выгодоприобретателя), связанные с риском утраты (убытка) или повреждения имущества, застрахованного по настоящему Договору страхования.

2.2. По Договору страхования застраховано имущество (далее по тексту - **застрахованное имущество**) в соответствии с Перечнем застрахованности имущества, указанным в Приложении № 3 к Договору страхования.

2.3. Имущество считается застрахованным в пределах территории (далее - **Территория страхования**), указанной в Приложении № 3 к Договору страхования.

2.4. Выгодоприобретателем по настоящему Договору страхования является:

2.4.1. Страхователь или иное лицо, имеющее интерес в застрахованном имуществе (имущественный интерес).

3. СТРАХОВЫЕ РИСКИ, СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, ИСКЛЮЧЕНИЯ

3.1. Страховым риском является предполагаемое событие, обладающее признаками вероятности и случайности его наступления, на случай которого осуществляется страхование.

Страховым случаем является свершившееся событие, предусмотренное настоящим Договором страхования, не зависящее от волеизъявления и в соответствии с Правилами страхования, о наступлении которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату в размере, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором страхования и действующим законодательством.

3.2. По Договору страхования застрахован риск повреждения, гибели или утраты застрахованного имущества вследствие следующих событий (рисков):

3.2.1. Страхование от любых событий (рисков) (страхование от всех рисков), кроме:

- событий, не являющихся страховыми в соответствии с разделом 4 «Исключения» Правил страхования, разделом 3 «Обязания для случая» и выплата страхового возмещения Правилами страхования с учетом положений настоящего Договора страхования;



- событий (рисков), предусмотренных Дополнительными условиями страхования, являющимися Приложениями № № 1, 2, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 к Правилам страхования, а также предусмотренными пп. 1, 3 Приложения № 16 к Правилам страхования;

3.2.2. В дополнение к событиям (рискам), перечисленным в п. 3.2.1. настоящего Договора страхования, предусмотрено страхование риска повреждения, гибели или утраты застрахованного имущества вследствие следующих событий:

3.2.2.1. террористического акта.

Под террористическим актом понимается совершение взрыва, поджога или иных действий, устрашающих население и создающих опасность гибели человека, причинения значительного имущественного ущерба либо наступления иных тяжких последствий, в целях дестабилизации деятельности органов власти или международных организаций либо воздействия на принятие ими решений, а также угрозы совершения указанных действий в целях воздействия на принятие решений органами власти или международными организациями, квалификация которых в соответствии со ст. 205 Уголовного Кодекса РФ (далее - УК РФ).

Страховая сумма/лимит ответственности по риску террористического акта является агрегатной. Суммой Договора страхования в части указанного риска признается с момента наступления страхового случая в размере страховой суммы/лимита ответственности, установленной по Договору страхования по совокупности всех страховых случаев (страховая сумма/лимит ответственности - это договорная сумма, в пределах которой Страховщик обязуется возместить страховую выплату по всем страховым случаям, произошедшим в период действия Договора страхования).

Одно событие означает любой ущерб (убыток) или/или серия случаев ущерба (убытков), возникающих и непосредственно вызванных последствием одного или серии действий, квалифицированных компетентными государственными органами как террористический акт, совершаемых в организованных целях или на одном и том же принципе, движимых в течение любого периода продолжительностью 6 последовательных часов. Для случаев гибели или повреждения материальных или биологических объектов и/или животных и/или объектов животного мира, затронутых террористическими действиями, в том числе в отношении любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток.

Одним изначальным период в 6 либо 72 последовательных часов не может распространяться на ущерб (убыток), произошедший после окончания срока действия Договора страхования, за исключением случаев, когда у Страхователя произошла прямая финансовая потеря/убыток застрахованного имущества в результате действий, квалифицированных компетентными государственными органами как террористический акт, за который срок действия Договора страхования в течение указанного периода в 6 либо 72 последовательных часов, а также не может распространяться на любой период в 6 либо 72 последовательных часов, начинающийся до начала ответственности Страховщика по Договору страхования.

Несмотря на любое положение настоящего Договора страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору страхования и возмещения убыток, ущерб, расходы или издержки любого рода, прямо или косвенно связанных, возникающих в результате или вытекающих из или в последующих событиях, независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток.

любое событие (или серия событий), квалификация которого в соответствии со ст. 281 УК РФ или аналогично, либо событие (или серия событий), квалификация которого по законодательству иной страны, на территории которой произошла данная серия действий, утраты или издержек, сверх или помимо их суммы, чем это указано в определенных ниже по тексту настоящей статье, утраты или издержек, сверх или помимо их суммы, а также событиями о террористическом акте или аналогично, а также любые действия по контролю, управлению, подавлению террористических акций или аналогично, в том числе в отношении контртеррористической операции.

Под аналогично понимается совершение взрыва, поджога или иных действий, направленных на разрушение или повреждение предприятий, сооружений, объектов транспортной инфраструктуры и транспортных средств, средств связи, объектов жизнеобеспечения населения либо на нанесение вреда здоровью людей и (или) имуществу гражданской среды, если эти действия совершены в целях подрыва экономической безопасности и (или) обороноспособности Российской Федерации.

Данное положение настоящего Договора страхования, в том числе, не включает ущерб, издержки или расходы любого характера, возникшие в результате или в связи с любыми действиями по предупреждению, управлению, в том числе по выявлению и ликвидации угроз/рисков и/или утилизации, ликвидации, предотвращению, разрешению и расследованию террористических актов (профилактика терроризма), выявлению, предупреждению, пресечению, разрешению и расследованию террористического акта (борьба с терроризмом), ликвидации и (или) ликвидации последствий провинций терроризма, пресечению террористических актов, предотвращению контртеррористических операций.

Получить информацию, касающуюся вопросов подачи и предоставления документов по событию.

Имуществу страхового, а также по вопросам возмещения убытков. По телефону, обратившись через личный кабинет <https://online.sberbank.ru/ru/>, по адресу электронной почты corp.support@sberru.com, или по телефону 8 800 700 7000 (пн-пт с 9:00 до 19:00).

55555 7

ООО СК «Сбербанк страхование» | <https://sberbank.ru> | corp.support@sberru.com | 8000 700 7000



Получить информацию, касающуюся вопросов подачи и предоставления документов по событию.

Имуществу страхового, а также по вопросам возмещения убытков. По телефону, обратившись через личный кабинет <https://online.sberbank.ru/ru/>, по адресу электронной почты corp.support@sberru.com, или по телефону 8 800 700 7000 (пн-пт с 9:00 до 19:00).

55555 7

ООО СК «Сбербанк страхование» | <https://sberbank.ru> | corp.support@sberru.com | 8000 700 7000





Указанные исключенные повреждения или случаи подлежат возмещению по объекту, так и в случаях, когда указанные в настоящем разделе события являются перераспределенным риском (повышающей факт) событий, повлекших исключенные повреждения на территории страхования, выходя за пределы территории страхования, а также в случаях, когда указанные в настоящем разделе события являются перераспределенным риском (повышающей факт) событий, повлекших исключенные повреждения на территории страхования, а также в случаях, когда указанные в настоящем разделе 4 Правил страхования, а также в Дополнительных условиях по страхованию (применяемых в Правилах страхования), соответствующих застрахованному риску.

3.2.2. Все объекты зданий, земель и вступов в соответствии с Дополнительными условиями по страхованию на случай боя военных судов, кораблей и вступов (Применяемых № 8 в Правилах страхования).

3.3. Не являются страховым случаем и не подлежат возмещению убытки в случаях, указанных в разделе 4 Правил страхования, а также в Дополнительных условиях по страхованию (применяемых в Правилах страхования), соответствующих застрахованному риску.

В соответствии с п.3 ст.943 ГК РФ Страны договоренности, что в соответствии с 2 Приложением № 16 «Дополнительные исключения и Правила страхования не применяются к положениям настоящего Договора страхования, при этом применяются положения настоящего Договора страхования, определяющие условия страхования риска террористической атаки.

3.4. Страховщик освобождает от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в разделе 5 Правил страхования и Дополнительных условиях по страхованию (применяемых в Правилах страхования), соответствующих застрахованному риску.

3.5. В отношении застрахованного имущества дополнительно к п. 3.3 Договора страхования не являются страховым случаем и не подлежат возмещению:

3.5.1. убытки, возникшие из-за проведения Страхователем/Выгодоприобретателем или его сотрудниками или иным лицом работ, действий или иных действий Страхователя, на территории страхования следующих работ с нарушением действующих норм и правил безопасности:

- сварочных работ;

- любых работ с использованием открытого огня или тепловых излучений на материалах, конструкции, узлы, строения, помещения, их оборудование;

3.5.2. убытки, вызванные действиями Страхователя/Выгодоприобретателя или его сотрудников или иным лицом, действующими в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя, и:

- возникшие вследствие нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области пожарной безопасности, указанного Господнадзора (МЧС) в Приложении к условиям страхования, или

- возникшие вследствие нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области промышленной безопасности, указанного ФГБУ «Федеральный служба по техническому и технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор)» и Приложения к условиям страхования, или

- возникшие вследствие нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем установленных норм и правил при исполнении работ по предупреждению аварийной ситуации (сварочные работы) без наличия разрешения на проведение работ или любых других элементов обязательного оформления, а также, включая эксплуатацию и монтаж электротехнических, или любых иных приборов Страхователя/Выгодоприобретателя или с иными Страхователя/Выгодоприобретателя с нарушением действующих правил устройства электротехнических.

3.5.3. убытки, вызванные нарушениями Страхователем или Выгодоприобретателем норм и правил в области пожарной безопасности, установленных действующими правилами пожарной безопасности Российской Федерации, которые вытекают из записки о возмещении ущерба, или соглашения между страховщиком и потерпевшим, заключенным между курсом или несколькими курсами, что обуславливало увеличение ущерба, в той мере, в которой вышеуказанные действия привели к увеличению размера ущерба.

3.5.4. убытки, вызванные авариями, если будет выявлено, что на момент события системы автоматической пожарной сигнализации или автоматической системы пожаротушения находились в неработоспособном состоянии, в связи с отказом Страхователя/Выгодоприобретателя от технического обслуживания с обеспечением присутствия у Страхователя/Выгодоприобретателя лиц на данный вид работ в договорном или на срок не менее одного календарного месяца) осуществлен действующий договор с организацией, обладающей подобной лицензией.

3.5.5. убытки, наступившие вследствие умысла Страхователя или Выгодоприобретателя. Страхователь, Выгодоприобретатель признают действительным умышленно, если их фактически действиями или предостережением, а также иными действиями хотя и от объективного вида, но в отношении и в интересах Страхователя или Выгодоприобретателя, умышленно совершат или допустят действия, ведущие к возникновению страхового случая.

4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА

4.1. Общая страховая сумма по застрахованному по настоящему Договору страхованию имуществу устанавливается в размере **1 115 200 000,00 (Один миллиард сто тридцать миллионов шесть тысяч) рублей 00 копеек**, не включая

Получить информацию, ознакомиться вопросов, задать и предоставления документов по объекту, напрямую страхового, а также по вопросам перестраховочного обслуживания. По номеру обслуживания через личный кабинет <http://naib.sevobank.ru/naib/>, по адресу электронной почты sev@sevobank.ru или по телефону 8 800 100 1000 (звонок бесплатный).

ООО СК «Сбербанк страхование» | <http://sevobank.ru> | sev@sevobank.ru



НДС. Страховая сумма по каждому объекту застрахованного имущества указана в Приложении № 3 к настоящему Договору страхования в Перечне застрахованного имущества.

4.2. По настоящему Договору страхования устанавливается безусловная франшиза, вычитаемая из суммы ущерба, рассчитанного в соответствии с Правилами 15 Правил страхования, по каждому страховому случаю в размере **50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек**.

4.3. В пределах общей страховой суммы, указанной в п.4.1. Договора страхования, установлен лимит ответственности Страховщика по всем страховым случаям:

4.3.1. по риску террористической атаки в размере **1 115 200 000,00 (Один миллиард сто тридцать миллионов шесть тысяч) рублей 00 копеек**, завысую на весь срок страхования.

5. СТРАХОВОЙ ТАРИФ. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Страховой тариф за весь срок страхования по настоящему Договору страхования по указанным в разделе 3 Договора страхования рискам, за исключением риска террористической атаки, составляет **0,021%** от общей страховой суммы, установленной в п. 4.1. настоящего Договора страхования.

Страховой тариф по риску террористической атаки, предусмотренному настоящим Договором страхования, составляет **0,015%** от лимита ответственности по риску террористической атаки, указанного в разделе 4 настоящего Договора страхования.

5.2. Страховая премия по настоящему Договору страхования составляет **400 752,00 (Четыреста тысяч семьдесят пять рублей 00 копеек)**, в том числе:

- страховая премия по риску, предусмотренным в разделе 3 настоящего Договора страхования, включая риск террористической атаки, составляет **235 772,00 (Двести тридцать три тысячи семьсот семьдесят два) рубля 00 копеек**.

- страховая премия по риску террористической атаки, предусмотренному настоящим Договором страхования, составляет **166 980,00 (Сто шестьдесят шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей 00 копеек**.

5.3. Страховая премия по настоящему Договору страхования уплачивается единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика, указанный в настоящем Договоре страхования, в срок не позднее **23 сентября 2024**.

Датой уплаты страховой премии является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

5.4. В случае уплаты Страхователем страховой премии в размере и срок, установленные в Договоре страхования, Договор страхования считается профинансированным с 00 часов 00 минут 00 секунд в разделе 5 настоящего Договора страхования как дата уплаты страховой премии. Денежные средства, указанные в размере лимитов, или установленные Договором страхования для уплаты страховой премии, а также указанные выше даты, установленные в качестве даты уплаты страховой премии, считаются обязательными и подлежат исполнению по настоящему договору в безусловном порядке. В случае отсутствия указанных денежных средств осуществляется по письменному повелению Страхователя в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Страховщиком банковского реквизита для перечисления денежных средств.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

6.1. Срок действия Договора страхования: с **00 час. 00 мин. даты подписания Договора страхования по 23 час. 59 мин. 12 сентября 2024**.

6.2. Срок страхования: с **00 час. 00 мин. 13 сентября 2024**, по **23 час. 59 мин. 12 сентября 2025**, при условии уплаты Страхователем страховой премии в размере и срок, установленные в Договоре страхования, если Страхован не заключено письменное дополнительное соглашение в части изменения периода уплаты страховой премии.

6.3. Страхователь гарантирует, что на дату подписания Договора страхования Страхователем не известно и не имеют каких-либо обстоятельств, которые могут повлечь наступление страхового события, а также о наступлении событий, входящих в перечень страховых случаев, произошедших, включая с момента срока страхования, указанного в п. 6.2 Договора страхования.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Права и обязанности Сторон наложены в разделе 13 Правил страхования, Дополнительных условиях по страхованию (применяемых в Правилах страхования), соответствующих застрахованному риску, а также по тексту Правил страхования и настоящего Договора страхования.

Получить информацию, ознакомиться вопросов, задать и предоставления документов по объекту, напрямую страхового, а также по вопросам перестраховочного обслуживания. По номеру обслуживания через личный кабинет <http://naib.sevobank.ru/naib/>, по адресу электронной почты sev@sevobank.ru или по телефону 8 800 100 1000 (звонок бесплатный).

ООО СК «Сбербанк страхование» | <http://sevobank.ru> | sev@sevobank.ru





8. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА УЩЕРБА И ВЫПЛАТЫ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

8.1. Страховое возмещение назначается Страховщиком в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, при соблюдении условий раздела 15-18 Правил страхования и условий настоящего дополнительного условия страхования (приложение к Правилам страхования), при наступлении страхового случая.

Размер страхового возмещения не включает суммы НДС.

Размер страхового возмещения определяется как размер суммы убытка, рассчитанного в соответствии с разделом 15 Правил страхования, и размером франшизы.

Размер убытка, рассчитанный в соответствии с разделом 15 Правил страхования в отношении поврежденных, погибших или утраченных объектов застрахованного имущества, не может превышать страховую сумму (страховые суммы), установленную(ы) в Приложении № 3 в отношении этих поврежденных, погибших или утраченных объектов застрахованного имущества или суммы ответственности Страховщика, установленные в Договоре страхования.

9. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

9.1. При заключении, исполнении, изменении и расторжении Договора страхования Стороны принимают на себя обязательства не осуществлять действий, квалифицируемых действующим законодательством как «коррупция»¹, а также иных действий (бездействия), нарушающих требования транзитного законодательства, провозимых норм международного права в области предотвращения коррупции.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Споры по настоящему Договору страхования между Страхователем (Выгодоприобретателем) и Страховщиком разрешаются путем переговоров.

10.2. В случае возникновения споров о причинах и размере ущерба каждая из Сторон имеет право потребовать проведения экспертизы (дополнительной экспертизы) Экспертиза проводится за счет Стороны, потребовавшей ее проведения.

10.3. При недостоверности сообщения по спорным вопросам:

10.3.1. между Страхователем (Выгодоприобретателем) – юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем и Страховщиком:

- а) Стороны в настоящем Договоре страхования определяют обязательность досудебного урегулирования возникающих разногласий по Договору страхования путем направления претензии;
- б) Стороны, подающая претензию другой Стороне, обязана ответить на нее в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты ее регистрации, если иной срок не установлен требованиями действующего законодательства РФ. Датой регистрации считается день ее подачи рабочим днем, следующего за днем поступления претензии;
- в) в случае невозможности урегулировать возникшие разногласия в претензионном порядке Стороны обращаются за их рассмотрением в Арбитражный суд г. Москвы;
- г) во всем остальном, не урегулированном Правилами страхования и Договором страхования, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.3.2. споры по Договору страхования между Выгодоприобретателем – физическим лицом и Страховщиком разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.4. Настоящий Договор страхования составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10.5. Все изменения и дополнения к Договору страхования действительны лишь в том случае, если они осуществлены путем оформления дополнительного соглашения в той же форме, что и Договор страхования, или дополнительного соглашения, составленного с использованием факсимильного изображения подписей и печати Страховщика.

10.6. Заключая настоящий Договор страхования, Стороны договариваются, что:

- передача дополнительного соглашения, составленного с использованием факсимильного изображения подписей и печати Страховщика, осуществляется на адрес электронной почты Страхователя, указанный в Договоре страхования;
- согласием Страхователя является соответствие дополнительного соглашения к Договору страхования на предъявленных Страхователем условиях (акцептом), считается принятием Страхователем обязательности дополнительного соглашения. При этом подтверждение принятия дополнительного соглашения является отсутствием направления Страхователем письменного или электронного отказа от дополнительного соглашения на адрес электронной

¹ Термин «коррупция» понимается в значении, определенном в статье 1 Федерального закона от 25.12.2006 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции»

Получить информацию, ознакомиться с вопросами, задать и предоставить документы по объектам, интересующим страхового, а также по вопросам ветеринарного обслуживания. Заказать обратившись через личный кабинет <http://online.sberbank.ru/201>, по адресу электронной почты corp@sberru (Почтовый адрес: 125080, Москва, ул. Садовая-Кавказская, д. 19, стр. 1) или по телефону 8 800 707 1000.

ООО СК «Сбербанк страхование» | <http://sberbank.ru> | corp@sberru



почты Страхователя (далее – «Электронный адрес»), в течение 1 (одного) рабочего дня с даты поступления дополнительного соглашения от Страхователя (если указан прием по нему на предусмотренной) или Электронным адресом Страхователя страховой премии, предусмотренной дополнительными соглашениями, и установленные в том размере и срок (если по нему предусмотрен отказ от премии).

10.7. Страхователь, подписывая настоящий Договор страхования, подтверждает:

- 10.7.1. что при заключении Договора страхования ему были предоставлены полная и достоверная информация:
 - об условиях, на которых может быть заключен Договор страхования, включающих: объект страхования, страховой риск, размер страховой премии, страховой суммы и (или) порядок определения страховой премии, страховой суммы, а также порядок осуществления страховой выплаты (страхового возмещения), в том числе перечень документов, которые необходимо предоставить вместе с заявлением о наступлении события, являющегося страховым случаем;
 - об обязательности, включая на размер страховой премии, и способах и сроках (продолжительности) уплаты страховой премии, полномочиях истребования, уплаты не в полном размере или несвоевременной уплаты страховой премии (страховых взносов);
 - о примененных Страховщиком франшизах и исключениях из перечня страховых событий, а также о действующих Страхователем/Выгодоприобретателем, сведениях которых может повлечь отказ Страховщика в страховой выплате или сокращении ее размера;
 - о перечне документов и информации, необходимых для заключения настоящего Договора страхования;
 - о порядке уплаты по Договору страхования размера страховой премии;
 - об отсутствии условий о возмеще Страхователем уплаченной страховой премии в случае отказа Страхователя от Договора страхования в течение определенного действующим законодательством срока со дня его заключения;
 - о правах расторжения обращения Страхователя/Выгодоприобретателя относительно страховой выплаты, а также о случаях продления таких сроков в связи с необходимостью получения информации от компетентных органов и (или) сторонних организаций, непосредственно связанной с исполнением обязательств Страховщиком, различия о признании события страховым случаем или о размере страховой выплаты;
 - о порядке расчета ущерба, причитаемого застрахованному имуществу в случае его повреждения, и порядке расчета суммы застрахованного имущества при определении размера страховой выплаты (страхового возмещения);
 - о порядке расчета премии или ее части при досрочном прекращении Договора страхования (на виды договоров страхования), в котором предусмотрено наличие законодательства Российской Федерации установленным законодательством (требуется) в случаях, когда Страховщик является налоговым агентом;
 - о праве Страхователя запросить информацию о размере вознаграждения, выплачиваемого страховщику агентом или страховым брокером;
 - об адресах мест хранения документов при наступлении событий, выходящих за пределы страхового случая;

10.7.2. что он ознакомлен с информацией о том, что Договор страхования, заключаемый при отсутствии у Страхователя или Выгодоприобретателя интереса в сохранении застрахованного имущества, действителен.

10.7.3. что Правила страхования получены, ознакомлены с ними до заключения настоящего Договора страхования, и согласен с ними и обязуется их исполнять.

10.7.4. что ему были предоставлены документы, подтверждающие законность предоставления Страховщиком на основании настоящего Договора страхования.

10.7.5. достоверность сведений, содержащихся в Приложении № 3 к Договору страхования, предупредив о том, что если из информации Страхователя заведомо ложная информация, то Страховщик имеет право в соответствии с п. 3 ст. 944 ГК РФ потребовать прекращения Договора страхования и возмещения убытков и применения последствий, предусмотренных п. 3 ст. 179 ГК РФ;

10.7.6. в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее – Закон) Страхователь подтверждает, что в случае передачи персональным данным субъекта, или персональные данные необходимы для заключения, исполнения Договора страхования, Страхователю, Страховщику, Страхователю является получение согласия от указанного субъекта на обработку персональных данных на обработку персональных данных Страхователем и в целях в соответствии с Договором страхования и предоставления Страховщику согласия субъекта, чьи персональные данные необходимы для заключения, исполнения Договора страхования, на обработку его персональных данных по запросу Страхователя и в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения такого согласия.

В случае если Страхователем будет привлечено и использовано в виде штрафа, наложенных государственными органами за нарушение Закона в связи с отсутствием согласия субъекта на обработку его персональных данных, предусмотренных Договором страхования, либо Страхователь пожелает рассмотреть в виде суммы возмещения морального вреда имущественного вреда, подлежащих возмещению субъекту персональных данных на основании Закона и в связи с отсутствием согласия такого субъекта на обработку его персональных данных, предусмотренного Договором

Получить информацию, ознакомиться с вопросами, задать и предоставить документы по объектам, интересующим страхового, а также по вопросам ветеринарного обслуживания. Заказать обратившись через личный кабинет <http://online.sberbank.ru/201>, по адресу электронной почты corp@sberru (Почтовый адрес: 125080, Москва, ул. Садовая-Кавказская, д. 19, стр. 1) или по телефону 8 800 707 1000.

ООО СК «Сбербанк страхование» | <http://sberbank.ru> | corp@sberru



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значения коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А) в отдаленном или очень хоршем тех. состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города - на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Средние значения	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех. состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,18
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,21

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 54. Значение «Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год». Данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,3%	8,1%	14,5%
2. Стрит-ритейл	10,5%	6,9%	14,1%
3. Торговые площади	11,6%	8,4%	14,7%

Таблица 55. Значение «Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,9%	8,7%	15,1%
2. Стрит-ритейл	11,0%	7,4%	14,6%
3. Торговые площади	11,1%	7,9%	14,3%

Таблица 56. Значение «Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год». Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,9%	8,7%	15,1%
2. Стрит-ритейл	11,3%	7,7%	14,9%
3. Торговые площади	11,9%	8,8%	15,1%



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 49. Значение «Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год». Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,7%	6,8%	14,6%
2. Стрит-ритейл	11,5%	7,3%	15,7%
3. Торговые площади	10,9%	6,6%	15,1%

Таблица 50. Значение «Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	6,6%	14,4%
2. Стрит-ритейл	11,4%	7,2%	15,6%
3. Торговые площади	10,9%	6,7%	15,1%





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Для расчета общих затрат на ремонтные работы воспользуемся данными различных источников, содержащих информацию о соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

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

В таблице 436 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 436. Данные о стоимости материалов, % от стоимости работ

Источник	Исходная информация	Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ)
http://www.s-komf.ru/voprosi.htm	стоимость материалов составляет в среднем 50%-80% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта	65%

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

Таблица 437. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м.

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работы+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2900	1900	4800
Эконом	3700	2400	6100
Стандарт	5200	3400	8600
Премиум	9200	6000	15200



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Таблица 18. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,3%	4,9%	9,6%
Водоснабжение и канализация	2,9%	1,6%	4,2%
Отопление	5,5%	3,6%	7,4%
Итого коммунальные платежи	15,7%	10,1%	21,2%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,6%	2,0%	5,1%
Интернет и средства связи	1,8%	1,0%	2,6%
Охрана и обеспечение безопасности	3,0%	1,7%	4,3%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	1,8%	4,3%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,3%	3,2%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,1%	4,7%
Итого эксплуатационные платежи	17,1%	10,0%	24,2%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	11,1%	6,1%	16,0%





2.1. ПРОЦЕНТ НЕДОЗАГРУЗКИ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Таблица 4. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,4%	12,8%	16,0%
2. Стрит-ритейл	12,1%	10,4%	13,8%
3. Торговые площади	13,1%	11,5%	14,8%

Таблица 5. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,4%	7,2%	21,6%
2. Стрит-ритейл	12,1%	5,6%	18,5%
3. Торговые площади	13,1%	6,3%	20,0%



Расчет доли стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости-2024 под ред. Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стр. 112, табл. 86)	9,00%
Справочник оценщика недвижимости-2024 под ред. Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стр. 118, табл. 95)	7,00%
Значение недозагрузки, принимаемое к расчету	8,00%

Источники: Анализ Исполнителя



Таблица 86. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшение в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и помещения в них	0,79	0,68 - 0,91
2. Стрит-ритейл	0,81	0,70 - 0,90
3. Торговые площади	0,81	0,70 - 0,90

Таблица 87. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшение в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности». Данные по курортным регионам и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и помещения в них	0,80	0,68 - 0,91
2. Стрит-ритейл	0,80	0,69 - 0,91
3. Торговые площади	0,80	0,69 - 0,90

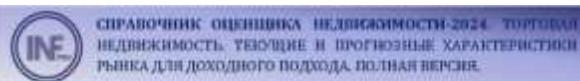


Таблица 93. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшение в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в аренде». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга) и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и помещения в них	0,78	0,68 - 0,89
2. Стрит-ритейл	0,79	0,69 - 0,89
3. Торговые площади	0,80	0,69 - 0,91

Таблица 94. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшение в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в аренде». Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и помещения в них	0,81	0,73 - 0,89
2. Стрит-ритейл	0,81	0,74 - 0,88
3. Торговые площади	0,81	0,73 - 0,88

Таблица 95. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшение в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в аренде». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и помещения в них	0,81	0,69 - 0,93
2. Стрит-ритейл	0,80	0,69 - 0,92
3. Торговые площади	0,82	0,70 - 0,93



https://statrrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nejdvizhimosti/3604-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommerchesko...

Панель навигации: Главная страница, Мои объекты, **Базы недвижимости**, Статистика рынка, Для печати, Оформление заявки, Экспорт данных в Excel, Анализ рынка, Комментарии к рынку, Отзывы к предложениям

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2024 г.)**

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различиями технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различиями в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество зданий, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот: большие площади и ниже качество зданий, неблагоприятное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итого расчеты Statrrel на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Средние значения		
		Москва, Санкт-Петербург, районные центры Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города	Средние значения	Объекты недвижимости малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри кварталов) с низким уровнем пешеходного и автомобильного трафика
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,10	0,15
3	Складские помещения и здания	0,16	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,16	0,20

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованным сторонам коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей)

Назад | Итого

Общая информация - Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку

← → ↻ 📄 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3514-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommerchesko...> 🔍 ☆ 🛡️ 🏠 📄 🌐

СтатРиелт
независимая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Энциклопедия к реалти Анализ рынка Помощь на рынке Статьи и публикации

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технико-экономические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, удержанный налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, несприятельное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура риска при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Средние значения	
		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отдаленном или очень отдаленном тех. состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенных в плотной застройке города - на красной линии улицы с высоким автомобильным потоком пешеходным трафиком	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех. состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенных на второй линии улицы (двухэтажные кварталы) с низким автомобильным потоком пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,14
3	Складские помещения и здания	0,10	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,20

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон оценки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

← Назад Вперед →

Общая информация — Контакты Правовая информация Авторизация / личный доступ Оформить/удалить подписку

© 2013 – 2024 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200859516 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Объективно. Качественно. Оперативно.

Back to Top



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Низкие и высокие границы значений обусловлены различиями технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различиями в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, просторность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, нереспектабельное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statirel на основе рыночных данных за истекший квартал

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости иного класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,08	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,13
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,25

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между низким и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и высоким значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

← Назад

Вперед →

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / личный доступ Оформить/удалить подписку



Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2025 года

По вопросу участия рынка (арендодателей и их представителей), пользователи сайта StatRiel на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Низкая граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,62	0,87	0,81
2	Офисные и другие административные помещения и здания	0,88	0,89	0,88
3	Складские помещения и здания	0,38	0,57	0,54
4	Производственные помещения и здания	0,74	0,83	0,80

© 2014 – 2025 Ассоциация «СтатРиелт» | Свидетельство ИР15820088810 от 24.03.2019 | Министерство статистики Российской Федерации





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

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

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10754	8012	5689
	Эксплуатационные расходы	7188	5688	3636
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	11620	9640	7224
	Эксплуатационные расходы	8180	6306	5016
1.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	4171	3823	2878
	Эксплуатационные расходы	3096	2597	1917
2	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	9086	7531	4795
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9864	7860	6213
2.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	3034	2686	1977
	Эксплуатационные расходы	2339	2020	1343
3	Московская область			
3.1.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	2382-3651	1851 - 3153	1340 - 2539

* Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 16% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).



Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
	2024 март	2023 март	2022 март	2021 март	2020 март	2019 март	2018 март	2017 март
Московская область	2..3,5	2,5 - 3,5	2..3	2..3	3..8	3..7	4..4	3..3
Тульская область	3,5..5	4..6	3..4	3..5	6..10	6..8	6..7	
Под офисные и торговые цели								
Москва	4,5..8	4..5	3,1..4,5	3..5	4..6	3..6	2..5	2..4
Московская область (торговые цели)	4..8	3..5	4,3..5	4..5	3..6	3..5	4..5	5..8
Под производственно-складские цели								
Москва	3,5..5,5	3..5	2,6..4,5	3..5	3..6	4..7	4..6	4..7
Московская область	5,5..6	5..6	4,1..5,5	4..6	4..7	5..9	5..8	6..10
Помещения (данные)								
Производственные								
Иркутск	3,5..5	4..6	3..4	3..6	4..7	5..8	5..8	6..8
Иркутск	3..6	4,7	3,5..6	4..7	5..8	5..8	6..9	
Москва	4..5	4,5..6	3,3..4,5	4..5	4..6	5..8	5..7	6..9
Московская область (10-40 км. от МКАД)	3..6	5..7	3,2..7	5..9	6..10	8..11	7..10	6..9
Санкт-Петербург	4..7	5..8	4,3..8	5..8	5..8	7..9	6..8	5..9
Торговые								
Иркутск	3..5	4..7	4,5..7	4..7	3..6	4..6	4,3	3,5
Иркутск	3..8	3..7	4,3..8	4..6	4..6	4..7	3,4	4,3
Москва	3,5..5	4..5	4,4..8	4..6	3,6	4..7	3,4	3,7
Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..7	6..9	5,5..6	3..7	4..8	3,5	5,6	4,7
Офисные								
Москва	3..5	3,5..6	3..5	3..5	3..8	4..8	3,7	4..6
Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..7	5..7	5,5..7	5..8	6..8	6..9	7..9	7..11
Иркутск	6..7	6..8	4,5..7	4..7	4..6	-	-	-
Санкт-Петербург	5..8	5..7	4,4..7	4..8	4..8	5..7	4,8	4..7
Рестораны								
Москва	7..9	8..10	8..9	7..9	8..11	8..10	7..9	7..8
Московская область (10-40 км. от МКАД)	10..11	9..11	7..9	8..9	8..10	9..11	8..10	-



Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26238, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ за последние 36 мес., с датой погашения 15.05.2041 г., средняя доходность за года по ним составила 12,6%

► 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 0,75%

► Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$R_{н.л.} = R_{б.р.} * T_{эксп.} / 12$$

где:

- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка
- $T_{эксп.}$ – период экспозиции объекта на рынке

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят Согласно данным сборника рыночных корректировок - 2024 г. под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, данные по состоянию на март 2024 г.) и принят на уровне 5 месяцев (среднее значение по РФ для торговых центров). В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 5,0%

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	-				
Ускоренный износ здания	статичный	-				
Недополучение платежей	динамичный	1				
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		6	-	-	-	-
Взвешенный итог		6	-	-	-	-
Сумма		6				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		0,75				
Итоговая премия за риск		0,75%				

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

Название управляющей компании	Размер вознаграждения за управление
ООО «УК «Альфа-Капитал»	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Принятое значение	1,00%

Источник: Анализ Исполнителя



► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 19,7%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	12,64%
Премия за специфический риск	0,75%
Премия за низкую ликвидность	5,27%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	19,7%

Источники: Анализ Исполнителя



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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "Эф Си Джи" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	02B2488200CFB2379140FA0BF2C3F3EC22 с 30.04.2025 10:44 по 30.07.2026 10:44 GMT+03:00	17.07.2025 14:35 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списывый Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	 a8bd8e74-98b1-4f3a-8a2c-fb80f9004a08 с 26.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	17.07.2025 15:30 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа