ОЦЕНКА
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

ИО-0526-18

Отчет об оценке

объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96

Дата оценки	15 мая 2026 года
Дата составления отчета	10 июня 2026 года
Заказчик	АО УК «Первая»
	Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 2»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Ягнаева Е.Ю.

196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская,
д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
Тел.: (812) 454-02-00
www.labrium.ru

Labrium consulting

Представителю АО УК «Первая»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный
Арендный бизнес 2» по доверенности
от 19 декабря 2025 года
г-ну Виноградову А.Ю.

Уважаемый Александр Юрьевич!

На основании Задания на оценку № 4 от 14 мая 2026 г. к Договору № 723-О/130/2019 от 09 декабря 2019 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 2», с Акционерным обществом «Управляющая компания «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 2» (Заказчиком) Обществом с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96 (далее – Объект оценки), по состоянию на 15 мая 2026 года (дата оценки).

Таблица 1. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование
1	Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, количество этажей: 7, в том числе подземных этажей 1, материал наружных стен: легкие из местных материалов, общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская
3	Сооружение: газопровод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092-4131, назначение: нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра, кадастровый номер: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 2» в соответствии с 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 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)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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».

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

Следует отметить, что стоимость инвестиционных паев может, как увеличиваться, так и уменьшаться, а результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, при этом государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и ограничений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, по состоянию на 15 мая 2026 года, составляет без учета НДС:

2 362 100 000 (Два миллиарда триста шестьдесят два миллиона сто тысяч) рублей

или с учетом НДС:

2 873 908 000 (Два миллиарда восемьсот семьдесят три миллиона девятьсот восемь тысяч) рублей,

величина НДС 511 808 000 руб.

В том числе:

Таблица 2. Результаты оценки Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС	Величина НДС, руб.	Итоговая справедливая стоимость, руб. с НДС*
1	Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, количество этажей: 7, в том числе подземных этажей 1, материал наружных стен: легкие из местных материалов, общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96	2 323 500 000	511 170 000	2 834 670 000
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская	2 100 000	462 000	2 562 000
3	Сооружение: газопровод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092-4131, назначение: нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96	800 000	176 000	976 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра, кадастровый номер: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96	35 700 000	НДС не облагается	35 700 000
	Итого:	**2 362 100 000**	**511 808 000**	**2 873 908 000**

** В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)*

Ограничения и пределы применения полученного результата: в соответствии с ч.2 ст. 12 Федерального закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчук С. О. _____

Оценщик I категории
Ягнаева Е.Ю. _____

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ 5
1.1. Основные факты и выводы 5
1.2. Задание на оценку 5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 9
1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения 10
1.5. Используемые стандарты оценки 13
1.6. Используемая терминология 13
1.7. Процесс оценки 17
РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
2.1. Состав Объекта оценки 17
2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных 18
2.3. Юридическое описание 20
2.4. Описание местоположения 21
2.5. Описание Объекта оценки 25
2.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки 36
РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА 39
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки 39
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки 42
3.3. Обзор рынка качественной торговой недвижимости Московского региона 42
3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости (ОКС) из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки 47
3.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 50
3.4. Обзор рынка коммерческих земельных участков Московской области 55
3.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 56
3.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков 59
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 62
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 63
РАЗДЕЛ 5. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 64
5.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке Объекта оценки 67
5.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом 68
5.1.2. Выявление сопоставимых объектов 69
5.1.3. Проверка достоверности информации о сделках 72
5.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения 72
5.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между объектом оценки и аналогами 72
5.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости объекта оценки 80
5.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка 84
5.3. Затратный подход 96
5.4. Доходный подход 105
5.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода 105
5.4.2. Расчет доходов в составе денежного потока 107
5.4.3. Расчет расходов в составе денежного потока 114
5.4.4. Определение ставки капитализации 118
5.4.5. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода 118
РАЗДЕЛ 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 119
ПРИЛОЖЕНИЯ 122
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 123
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ 132
Предложения по продаже торговых центров 132
Предложения по продаже земельных участков 154
Прочая информация 164
Копии материалов, не обеспеченных свободным доступом 166
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 172

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 3. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку № 4 от 14 мая 2026 г. к Договору № 723-О/130/2019 от 09 декабря 2019 года
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0526-18 от 10 июня 2026 года
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, количество этажей: 7, в том числе подземных этажей 1, материал наружных стен: легкие из местных материалов, общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96 2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская 3. Сооружение: газопровод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092-4131, назначение: нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96 4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра, кадастровый номер: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Доходный подход: 2 306 590 866 руб. без НДС. Сравнительный подход: 2 491 558 204 руб. без НДС. Затратный подход к оценке Объекта оценки в целом не применялся.
Итоговая величина справедливой стоимости	**Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, по состоянию на 15 мая 2026 года, составляет без учета НДС:** **2 362 100 000 (Два миллиарда триста шестьдесят два миллиона сто тысяч) рублей** **или с учетом НДС:** **2 873 908 000 (Два миллиарда восемьсот семьдесят три миллиона девятьсот восемь тысяч) рублей,** **величина НДС 511 808 000 руб.**
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 2» в соответствии с 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 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)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

1.2. Задание на оценку

Таблица 4. Задание на оценку

Показатель	Характеристика
Объект оценки (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)/ Характеристики Объекта оценки и его	1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, количество этажей: 7, в том числе подземных этажей 1, материал наружных стен: легкие из местных материалов, общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96. 2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.

Показатель	Характеристика
оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	3. Сооружение: газопровод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092-4131, назначение: нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. 4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра, кадастровый номер: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 2» в соответствии с 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 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)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предпосылки стоимости и основания для их установления	1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.
Иные расчетные величины	Не определяются
Дата оценки	15.05.2026 г
Общие допущения и ограничения	— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. — Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц. — Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. — От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов. — При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. — Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией,

Показатель	Характеристика
	недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной. — Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. — Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. — В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. — В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки. — Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. — Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. — Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. — При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. — Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. — С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням. — Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. — Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы: o связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; o связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; o связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки. — Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема, и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату

Показатель	Характеристика
	оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации. — Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете. — Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки. — Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что имеющиеся Долгосрочные договоры аренды (на Объект оценки № 1) будут действительными в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.
Специальные допущения	Необходимость специальных допущений не выявлена.
Ограничения оценки	Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Общая долевая собственность. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничения (обременения) имущественных прав: • Объект оценки № 1 – долгосрочная аренда; • Объект оценки №№ 1-4 – доверительное управление.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления, с учетом ограничения (обременения) Объекта оценки № 1 долгосрочной арендой.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.
Срок проведения оценки	20 (Двадцать) рабочих дней со дня предоставления Заказчиком всей необходимой информации
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к Отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют;

Показатель	Характеристика
	- процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 5. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 2»
Сокращенное наименование (при наличии)	АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 2»
ОГРН и дата его присвоения	1027739007570 от 22.07.2002 г.
Юридический адрес	123112, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, этаж 40

Таблица 6. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Ягнаева Елена Юрьевна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	elena.yagnaeva@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО). свидетельство № 2745 от 24 октября 2008 года, место нахождения СРО: 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850011-1007227-134-000662 от 02 декабря 2024 года, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, период страхования с 01 января 2025 года по 31 декабря 2027 года
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована на основании страхового полиса № 27808100-470802623679-134-131 от 22 декабря 2023 года, выданного ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия договора страхования: с 22 декабря 2023 года по 31 декабря 2027 года (Дополнительное соглашение № 3 от 16 марта 2026 года). Лимит ответственности 2 001 000 000 (Два миллиарда один миллион) рублей (Дополнительное соглашение № 2 от 25 ноября 2024 года).
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Ф.И.О. Квалификация и опыт работы Степень участия в проведении оценки	Внештатный сотрудник Исполнителя Потапов М.М. Высшее образование Осмотр и фотофиксация Объекта оценки
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	
Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, негативно влияющее на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.	

1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что с Объектом оценки будет совершена сделка на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта, указанной в Отчете.

2. Результаты оценки действительны только на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения социальных, макроэкономических, юридических и иных внешних условий, которые могут повлиять на конъюнктуру рынка и стоимость Объекта оценки.

3. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

4. Оценщик не является техническим специалистом, не проводит технических экспертиз и не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта Оценки, при этом на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация, полученная из открытых источников, принимается Оценщиком как достоверная.

6. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в Задании на оценку не указано иное.

7. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае отчуждения или иной сделки с Объектом оценки.

8. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия Оценщика.

9. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

10. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке целиком (или любую из его частей) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отдельные части отчёта не могут трактоваться раздельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем Отчете целей.

Специальные допущения согласно Заданию на оценку

12. Отсутствуют.

Иные существенные допущения согласно Заданию на оценку

13. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

14. Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не

несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

15. Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

16. От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.

17. При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

18. Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

19. Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

20. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

21. В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

22. В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.

23. Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

24. Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

25. Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из

собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

26. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

27. Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.

28. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

29. Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

30. Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:

a. связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;

b. связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;

c. связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

31. Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

32. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема, и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

33. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

34. Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки.

35. Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что имеющиеся Долгосрочные договоры аренды (на Объект оценки № 1) будут действительными в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены.

36. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

37. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Прочие допущения, не отраженные в Задании на оценку

38. В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные договоры аренды, дополнительные соглашения, финансовые условия относятся к документам ограниченного доступа. В связи с чем Заказчик просит не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагентов, а также финансовые условия и иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Указанные данные хранятся в полном объеме в архиве Оценщика. Заказчик дополнительно сообщает и дает согласие на использование и публикацию в отчете об оценке сводной информации, относящейся к группе контрагентов или торговому центру в целом.

39. Выписки из ЕГРН предоставлены по состоянию на 08.05.2026 г. Предполагается, что сведения в Выписках актуальны в полном объеме по состоянию на дату оценки.

1.5. Используемые стандарты оценки

Общие стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611 (ред. от 14.04.2022).

Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 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» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);

Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.

Международные стандарты оценки (МСО), в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполняющий оценку и подписывающий Отчет об оценке.

1.6. Используемая терминология

Термины и определения согласно федеральному законодательству

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 N 135-ФЗ. Оценщик может

осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате (ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

К **объектам оценки** относятся (ст. 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (ст. 130 ГК РФ ч. I). Движимое имущество в соответствии с п. 2 ст. 130 ГК РФ – это вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

Содержание права собственности. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ ч. I), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица (ст. 209 ГК РФ ч. I). В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (ст. 212 ГК РФ ч. I).

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ ч. II).

Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п. 6 ФСО I).

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет). Отчет об оценке объекта оценки (представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

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 (п. 7 ФСО I).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 8 ФСО I).

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 (п. 9 ФСО I).

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 (п. 10 ФСО I).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 12 ФСО I).

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. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п. 14 ФСО I).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п. 15 ФСО I).

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности (п. 16 ФСО I).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки (п. 6 ФСО II).

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (п. 7 ФСО II).

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (п. 8 ФСО II).

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки (п. 9 ФСО II).

Рыночная стоимость объекта оценки[1] (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

[1] *В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ*

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 13 ФСО II).

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия (п. 14 ФСО II).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

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. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Термины и определения согласно международным стандартам оценки и финансовой отчетности, а также анализ необходимости и обоснованности их применения

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 IFRS 13). Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 IFRS 13).

Рыночный подход - метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес (Приложение A IFRS 13).

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм (Приложение A IFRS 13).

Затратный подход - метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения) (Приложение A IFRS 13).

Согласно ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) «Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности».

Согласно п. 12 ФСО II в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно Заданию на оценку определению подлежит справедливая стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Согласно Заданию на оценку определен конкретный вид стоимости объекта оценки.

Согласно п. 1.3 Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 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» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Таким образом, определение справедливой стоимости в соответствии с Приложением № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки по видам определяемой стоимости, при этом международный стандарт финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» относится к нормативно-правовым актам Российской Федерации, то есть удовлетворяет ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

Проведя анализ требований и методологических основ, изложенных в Федеральных стандартах оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» можно заключить, что для проведения расчетов используются 3 подхода к оценке: сравнительный (рыночный), доходный и затратный. При этом подходы в соответствии с Федеральными стандартами оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» основываются на одних и тех же принципах, т.е. приводят к сопоставимым результатам оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода: в соответствии с IFRS 13 данный подход называется рыночным. **Таким образом, с точки зрения методологии оценки величины рыночной и справедливой стоимостей сопоставимы, так как определяется наиболее вероятная цена продажи объекта, а расчет справедливой стоимости удовлетворяет требованиям законодательства в области оценочной деятельности.**

1.7. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) 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) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) 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.

Раздел 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии Заданием на оценку, являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

Таблица 7. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование
1	Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, количество этажей: 7, в том числе подземных этажей 1, материал наружных стен: легкие из местных материалов, общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская
3	Сооружение: газопровод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092-4131, назначение: нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра, кадастровый номер: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96

2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Перечень документов Заказчика, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Письмо-представление исх.№ б/н от 19.05.2026 г.
2. Выписка из ЕГРН от 08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494153.
3. Выписка из ЕГРН от 08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494275.
4. Выписка из ЕГРН от 08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368.
5. Выписка из ЕГРН от 08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473ю
6. Кадастровый паспорт сооружения (газопровод-ввод) от 01.11.2012 г.
7. Кадастровый паспорт на здание трансформаторной подстанции от 31.10.2012 г.
8. Технический паспорт на здание торгово-развлекательного центра, выдан КПГ № 1 Чеховским отделом Южного филиала ГБУ МО «МОБТИ» по состоянию на 20.05.2011 г.
9. Поэтажные планы, выполнены ООО «Центр Геопартнер», апрель 2022 г.
10. Реестр арендаторов по состоянию на 08.05.2026 г.
11. Данные о фактически полученных доходах и расходах за 2025 и I квартал 2026 г.
12. Сведения о вакантных площадях.

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные договоры аренды, дополнительные соглашения, финансовые условия относятся к документам ограниченного доступа. В связи с чем Заказчик просит не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагентов, а также финансовые условия и иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Указанные данные хранятся в полном объеме в архиве Оценщика. Заказчик дополнительно сообщает и дает согласие на использование и публикацию в отчете об оценке сводной информации, относящейся к группе контрагентов или торговому центру в целом.

Заказчик сообщает дополнительные количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов:

- Трансформаторная подстанция (кадастровый номер 50:31:0000000:14918) расположена на земельном участке, не входящем в состав объекта оценки. По состоянию на дату оценки права на часть земельного участка под трансформаторной подстанцией не оформлены. Ведется процесс оформления права на данную часть земельного участка.
- Год постройки газопровода - 2009 г.
- Строительный объем трансформаторной подстанции 162 куб. м.
- Емкость паркинга: подземная – 187 м/м, наземная – 20 м/м.

Заказчик сообщает дополнительные условия получения доходов от оцениваемых объектов:

- Доход от парковочных мест возникает за счет эксплуатации подземной парковки. Использование машино-мест на подземной парковке в первые 15 минут - бесплатно, далее - 50 руб. в час. Наземная парковка бесплатная.
- Штрафы в поступлениях от контрагентов являются величиной непредсказуемой и не подлежащей прогнозированию, поскольку нарушение условий договоров аренды не зависит от арендодателя. Штрафы не являются источником дохода арендодателя, взымаются для покрытия издержек, связанных с нарушением договора аренды.

- На дату оценки некоторым арендаторам предоставляются скидки к базовой величине арендной платы, размер которых зафиксирован дополнительными соглашениями к договорам аренды. Арендодатель предполагает обсуждение с арендаторами пролонгации скидок.

Иные источники

Источниками макроэкономического и регионального анализа выступали официальные сайты администрации муниципального образования, публично-правовых институтов (Банка России и др.) федеральных и муниципальных (региональных) министерств (Минэкономразвития России, Минфин России и др.), федеральной и муниципальной (региональной) служб государственной статистики, сайты региональных геоинформационных систем и т. п.

Источниками анализа сегмента рынка Объекта оценка выступали аналитические материалы консалтинговых агентств (NF Group, Nikoliers и др.), справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки (Cian.Ru, Avito.Ru, сайты местных брокеров недвижимости и др.), публикации ведущих деловых изданий России («Ведомости» и др.) и т. п.

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

Анализ полноты и достоверности используемой информации

В процессе оценки Оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация была получена Оценщиком от Заказчика и / или правообладателя Объекта оценки, при необходимости – экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. При этом Оценщик учитывал допущения оценки и компетентность источника информации и независимость источника информации от Объекта оценки и (или) от Заказчика оценки.

Способы получения информации включали в себя составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки (если оговорено в Задании на оценку), интервью, поиск рыночной информации из различных источников.

Информация, предоставленная Заказчиком и использованная Оценщиком при проведении оценки, подтверждена одним из следующих способов (либо вместе взятыми):

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

В соответствии с п.10 ФСО III, признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения Оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Оценщик провел соответствующий анализ, используя доступные ему для этого средства и методы. В настоящем Отчете:

- Существенность информации определяется на основе профессионального суждения Оценщика в области оценочной деятельности с точки зрения влияния такой информации на результат оценки, при этом существенность может не иметь количественного измерения.
- Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таким образом, с учетом принятых при проведении оценки допущений, информация, использованная при проведении оценки, признается Оценщиком достоверной, надежной, существенной и достаточной для цели оценки.

2.3. Юридическое описание

Таблица 8. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности. Правообладатели - Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и пп. 10 п. 7 ФСО VI.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц2	Ограничения (обременения) имущественных прав: • Объект оценки № 1 – долгосрочная аренда; Объект оценки №№ 1-4 – доверительное управление. Согласно Заданию на оценку, оценка проводится без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Нет данных (данное обстоятельство не оказывает влияния на достоверность оценки)

Согласно Выпискам из ЕГРН, на оцениваемые объекты зарегистрировано право общей долевой собственности.

Согласно Федеральному закону от 29.11.2001 г. N 156-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Таким образом, следует понимать, что зарегистрированным правом на объект недвижимости является право общей долевой собственности.

Согласно Заданию на оценку, для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности.

Анализ обременений долгосрочной арендой осуществлен в разделе 2.6. Отчета. Также у земельного участка имеются ограничения (обременения) в виде охранных зон. Учитывая, что указанные ограничения (обременения) распространяются только на несущественную часть земельного участка и не затрагивают основную площадь земельного участка, занятого ТРЦ, влияние данного фактора незначительно и в рамках дальнейшего расчета не учитывается.

Указание на принадлежность Объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта, и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта:

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Правовая экспертиза Объекта оценки

Согласно Заданию на оценку, оценка проводится исходя из предпосылки гипотетической сделки с Объектом оценки.

[2] *При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости*

Сделкой (согласно 153 ГК РФ) считаются действия граждан или юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Некоторые сделки подлежат обязательной государственной регистрации согласно ст.131 и ст.164 ГК РФ.

По результатам проведенного анализа Оценщик пришел к выводу о том, что Объект оценки имеет конкретную ценность и охраноспособен как объект гражданского права, а, следовательно, может являться предметом гражданско-правовой сделки.

Исходя из проведенного анализа правоустанавливающих / правоудостоверяющих документов можно сделать вывод о возможности проведения с Объектом оценки гражданско-правовых сделок.

Вывод:

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоудостоверяющих документов, Оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в Отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

2.4. Описание местоположения

Объект оценки расположен на территории Московской области, г. Чехов, ул. Московская.

Общая информация о Московской области[3]

Московская область, субъект Российской Федерации. Расположена в центре Европейской части России. Входит в Центральный федеральный округ (ЦФО). Площадь 44,3 тыс. кв. км. Административный центр – Москва (не входит в состав области). Московская область граничит с Владимирской, Калужской, Рязанской, Смоленской, Тверской, Тульской и Ярославской областями. Экономическими особенностями региона выступают близость к столице РФ – центру политической и экономической жизни страны и высокий уровень развития территориальной инфраструктуры. В Московской области сосредоточено множество научно-исследовательских, опытно-экспериментальных комплексов и производств, также присутствует значительное количество предприятий ВПК.

Регион занимает:

- первое место среди субъектов РФ по минимуму инвестиционных рисков и обладает рейтингом в 1А по соотношению максимум потенциала/инвестиционный риск;
- второе место по инвестиционному потенциалу.

Региональная экономика – одна из самых развитых в стране – базируется на столичных научно-технических ресурсах и высококвалифицированных кадрах. Также в области имеются значительные залежи нерудных полезных ископаемых. Всё это привело к бурному развитию машиностроения, металлообработки, оборонной отрасли, энергетики, химической промышленности, индустрии производства строительных материалов, текстильной промышленности в виде хлопчатобумажного, шерстяного, трикотажного, шёлкового производства, индустрии приготовления продуктов питания.

В перечисленных сферах осуществляют свою деятельность целый ряд крупнейших областных российского значения предприятий:

- ОАО «Металлургический завод «Электросталь» – один из ведущих поставщиков мирового и отечественного рынка в области кованных и литых металлоизделий, а также – проката.
- АО «ТВЭЛ», специализирующееся на изготовлении топлива для атомных электростанций и атомных судов.
- Ракетно-космическая корпорация «Энергия» им. С. П. Королёва, АО «Научно-производственное объединение им. С. А. Лавочкина», АО ВПК «НПО машиностроения» – ведущие предприятия в области ракетостроения и космической техники.
- АО «Метровагонмаш» – изготовление транспортных железнодорожных средств.
- ЗАО «Завод электрооборудования», специализирующееся на изготовлении вентиляционного и теплообменного оборудования.
- ОАО «Балашихинский опытный химический завод» – Общество, выпускающее моющие средства, садово-огородный инвентарь, пластмассовую тару.
- ЗАО «Электрогорскмебель».

[3] *Министерство экономики и финансов Московской области. Паспорт Московской области // URL: https://budget.mosreg.ru/pasport-moskovskoj-oblasti/pasport-subekta-rf/*

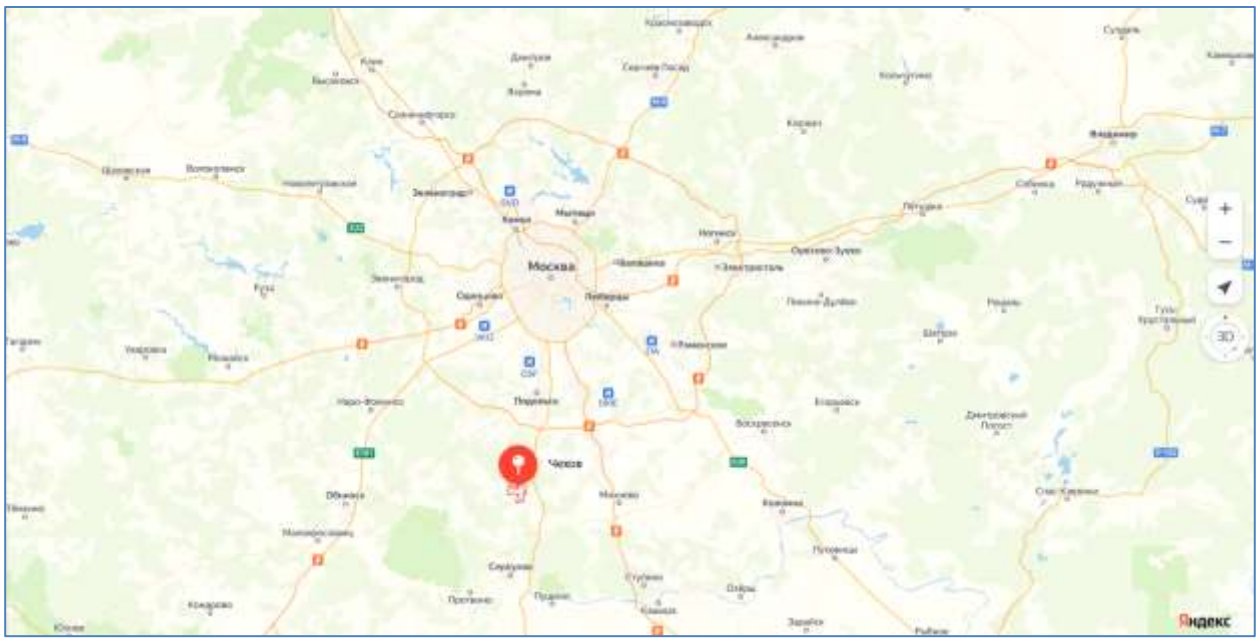


Рис. 1. г. Чехов на карте Московской области

Общая информация о г. Чехов[4]

Административный центр Чеховского района Московской области, город областного подчинения Чехов расположен на реке Лопасне, в 55 км от МКАД. С Москвой город связывают Симферопольское шоссе и железная дорога Курского направления. Население города – 86 164 чел. (2024).

В Чеховском районе действует 66 крупных и средних предприятий. Среди них — Чеховский регенераторный завод, ОАО «Чеховский завод энергетического машиностроения»; ОАО «Чеховский завод «Гидросталь»; ОАО «Институт инженерной иммунологии». Успешно работают предприятия со 100%-ным иностранным капиталом — ООО «Данон-индустрия» и ООО «Алкоа Си Эс Ай Восток». Многие жители города трудятся в ГУП «Чеховский полиграфический комбинат», ОАО «Корма», ОАО «Чеховская кондитерская фабрика». Большой вклад в бюджет района вносят завод по производству теплоизоляционных плит ЗАО «Дау Кемикл» и фабрика по изготовлению шоколадной массы швейцарской фирмы «Барри Каллебаут». Обеспечивают рабочими местами жителей города логистический комплекс «ФМ Ложистик», торговые центры «Рамстор», «Дикси», «Пятерочка», «Копейка», «Эльдорадо» и многочисленные предприятия малого бизнеса.

В Чехове созданы все условия для получения хорошего образования (помимо общеобразовательных школ здесь имеются гимназии, лицей, два интерната, профессиональное училище, механико-технологический техникум молочной промышленности, филиалы Московского технологического колледжа, Московского государственного университета приборостроения и информатики, Российского государственного гуманитарного университета и Современной гуманитарной академии и др.). Юные горожане имеют возможность заниматься в городском Доме творчества, в детской музыкальной школе, центре эстетического воспитания «Радуга» и центре реабилитации и адаптации «Аистенок». Популярностью пользуются детский театр, оркестры духовых и народных инструментов, ансамбль классической музыки «Элегия», хореографический ансамбль «Юность». Чехов — один из самых спортивных городов Подмосковья. Во дворце спорта «Олимпийский», проходят международные и всероссийские соревнования по гандболу, мини-футболу, профессиональному боксу, плаванию. С полной нагрузкой работают Ледовый дворец, стадион «Гидросталь», зал для единоборств КТЦ «Дружба», зал бокса «Витязь», клуб «Чайка» и другие спортивные сооружения. В детских спортивных школах тренируются команды юных футболистов, гандболистов и ватерполистов. Большое внимание в городе уделяют здравоохранению. В Чехове — две муниципальные районные больницы, станция скорой медицинской помощи, городская поликлиника, аптеки, медицинские центры.

В последние годы в городе ведут интенсивное жилищное строительство. В разных районах построены современные кирпично-монолитные жилые комплексы и панельные дома новых серий. Масштабные работы ведут в северной части города, в микрорайоне Губернский. Большую часть квартир в Губернском приобретет Министерство обороны РФ для обеспечения жильем военнослужащих. В каждом жилом массиве предусмотрены объекты социального назначения, многоярусные стоянки для легкового транспорта.

[4] *Города Подмосковья. Чехов, https://www.cian.ru/stati-goroda-podmoskovja-chehov-216501/*

Город имеет хорошее транспортное сообщение с Москвой. Требуется не более часа, чтобы доехать по скоростному Симферопольскому шоссе от столицы до Чехова. Каждые 15 минут уходят автобусы от станции метро «Южная» и «Теплый Стан». Удобно добираться до города и на электричке с Курского вокзала.

Далее на карте отражено локальное расположение Объекта оценки.

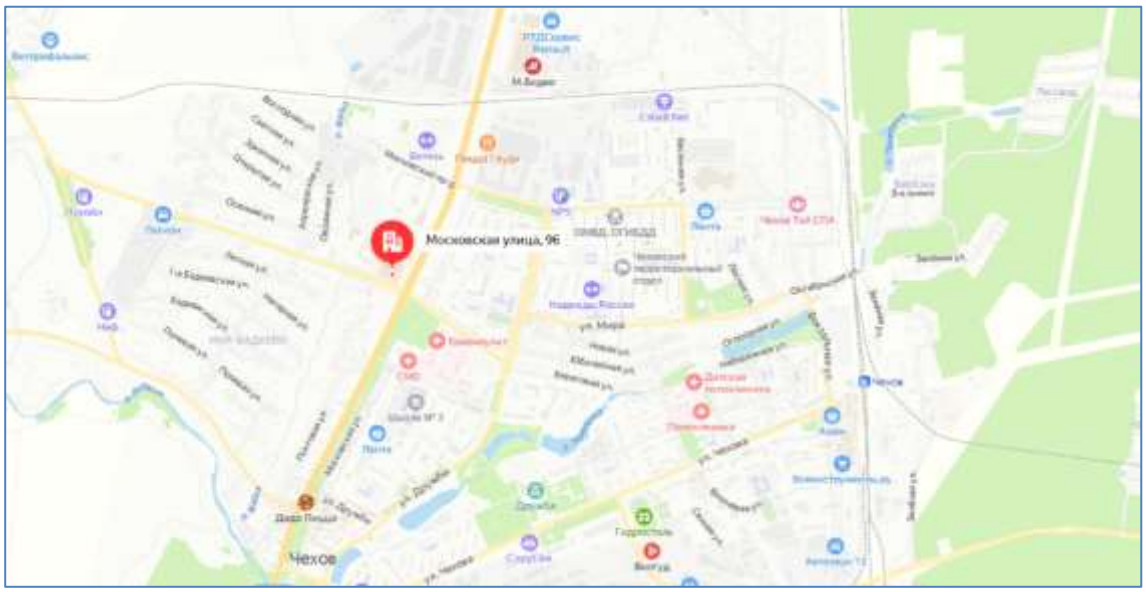


Рис. 2. Локальное расположение Объекта оценки[5]

Территория окружающей застройки характеризуется преимущественно жилой и административно-деловой застройкой.

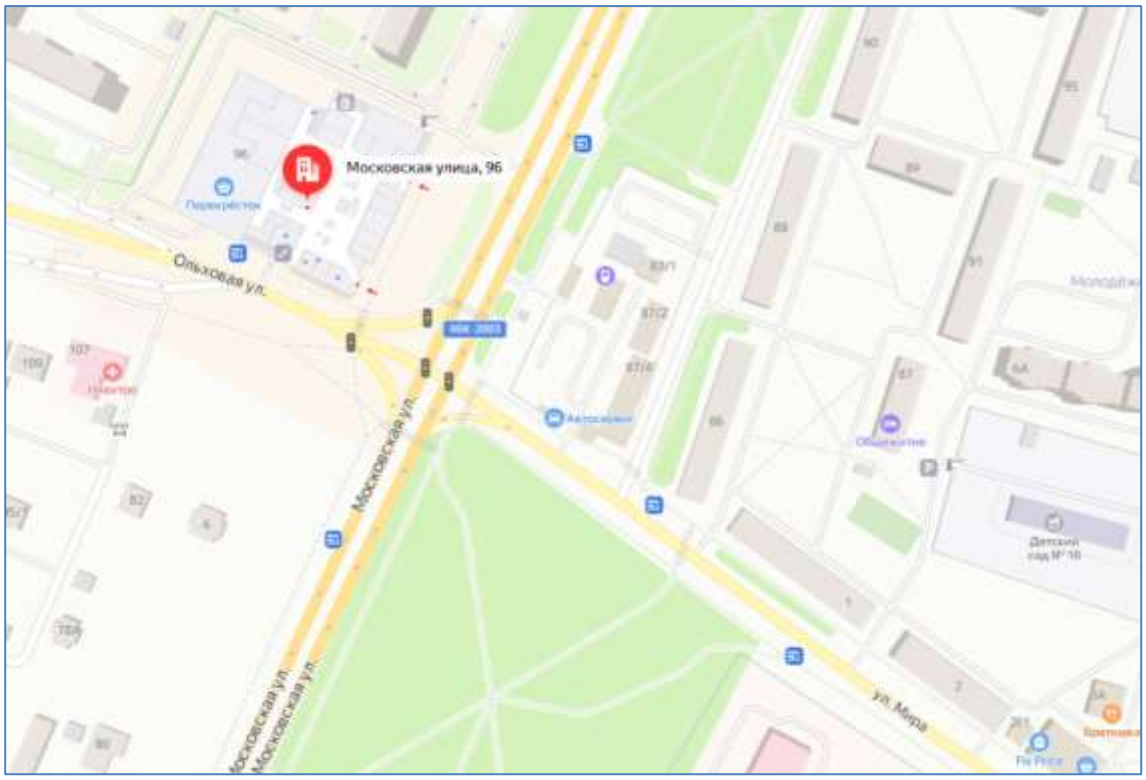


Рис. 3. Расположение Объекта оценки на карте г. Москвы

[5] *Источник картографической информации — Яндекс Карты https://yandex.ru/maps/*

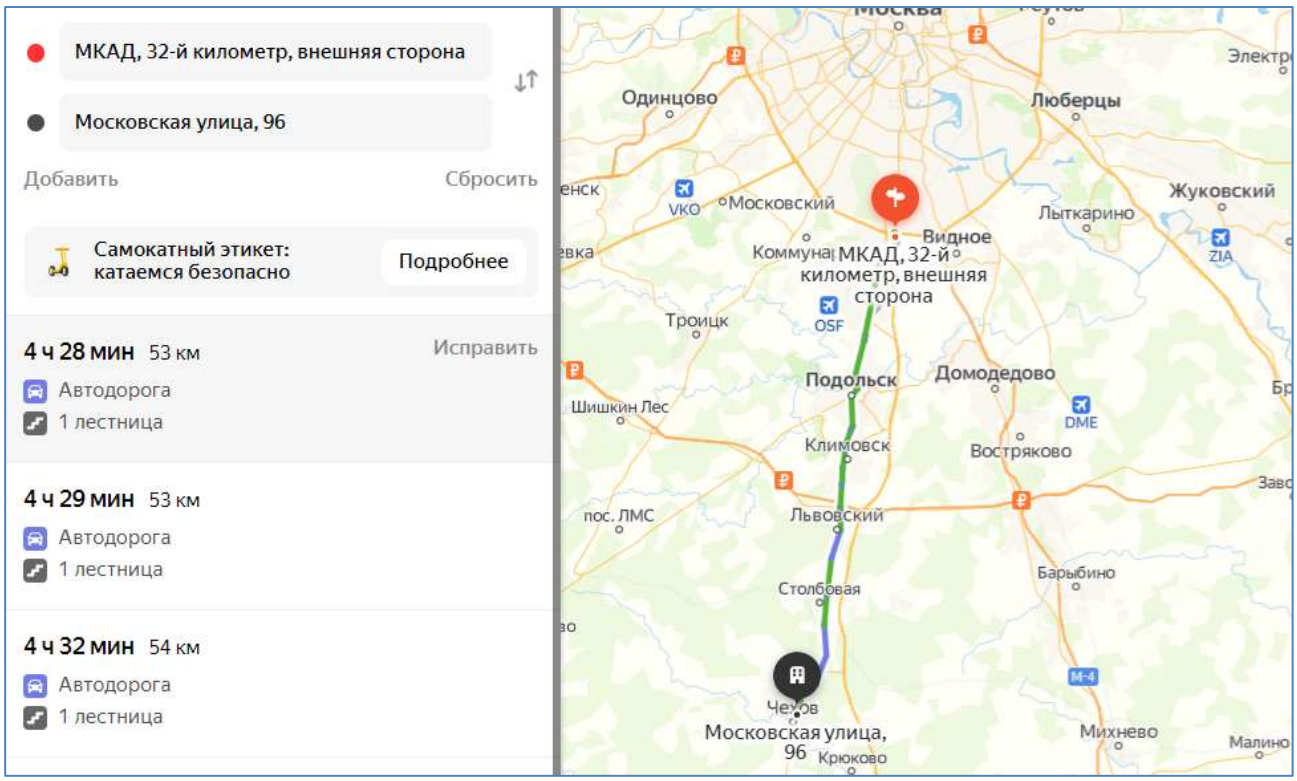


Рис. 4. Расстояние до МКАД

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

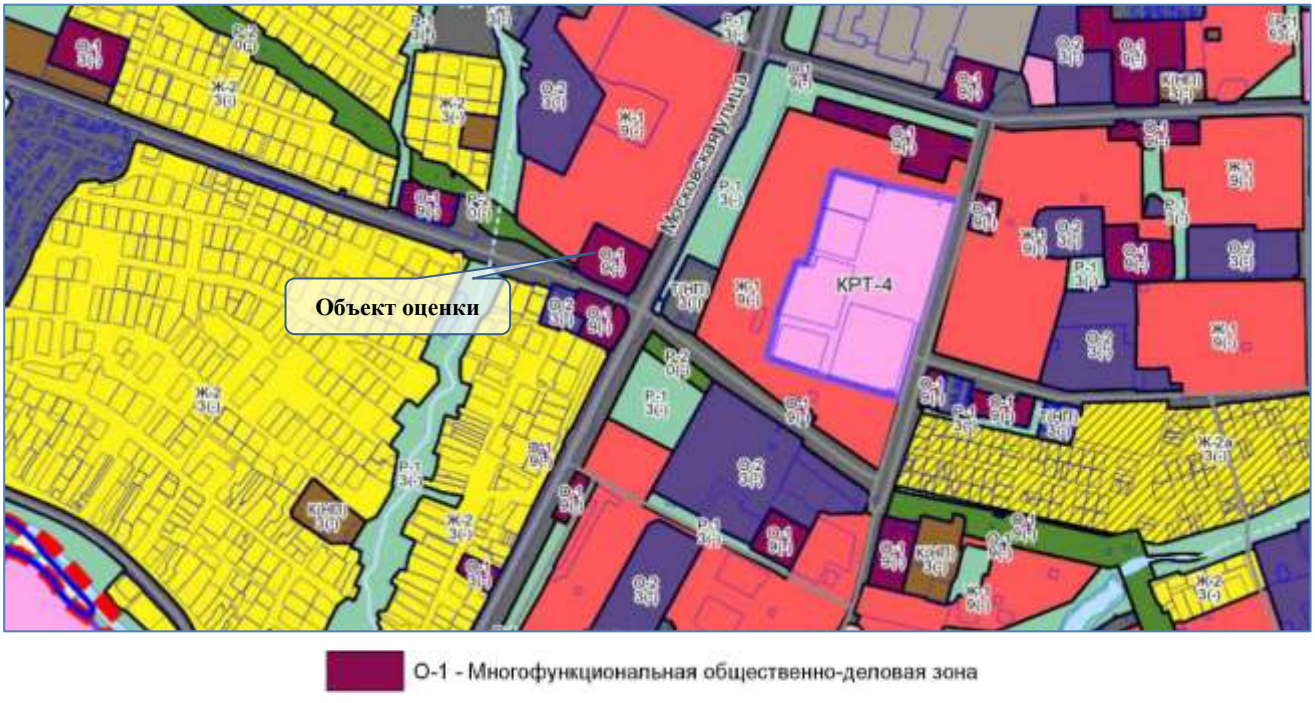


Рис. 5. Карта градостроительного зонирования г. Чехов[6]

[6] *Сайт Администрации МО г. Чехов. ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 21.03.2024 № 697-ПА О внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Чехов Московской области, утвержденные постановлением Администрации городского округа Чехов от 29.07.2021 № 1263/13-01. Карта градостроительного зонирования // URL: https://agoch.ru/docs/doc/postanovlenie-ot-21-03-2024-no-697-pa-o-vnesenii-izmenenij-v-pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki-te-236561, https://agoch.ru/files/2024/03/22/Карта%20градостроительного%20зонирования.pdf*

Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в зоне О-1 – многофункциональной общественно-деловой зоне. ТРЦ окружает плотный жилой массив многоквартирных домов, а также коттеджный поселок.

Объект оценки расположен на первой линии крупной магистральной улицы (ул. Московской), в непосредственной близи к ТРЦ расположено 3 остановки общественного транспорта, в направлении ТРЦ курсирует более 15 городских маршрутов. Так же доступ к объекту возможен легковым транспортом, имеется парковка организованная наземная и подземная. Подъезд к территории осуществляется по асфальтированной дороге.

Выводы по результатам описания местоположения

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить характеристики, влияющие на потенциал Объекта оценки:

- г. Чехов расположен в 55 км от МКАД, Объект оценки расположен на первой линии крупной магистральной улицы, в 53 км от МКАД, в непосредственной близости от остановок общественного транспорта;
- Объект расположен в зоне О-1 Многофункциональная общественно-деловая зона;
- ближайшее окружение объектов – преимущественно жилая и административная застройка;
- парковка организованная наземная и подземная.

2.5. Описание Объекта оценки

Таблица 9. Описание земельного участка

Наименование	Земельный участок
Адрес расположения	Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96
Кадастровый номер	50:31:0040402:66
Кадастровая стоимость, руб.	27 830 562,34
Общая площадь, кв. м	9 047,00
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под размещение торгового центра
Фактическое (текущее) использование	По назначению
Рельеф участка	Ровный
Конфигурация участка	Многоугольная, близкая к прямоугольнику 
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	50:31:0000000:18255, 50:31:0000000:67342[7]
Наличие незарегистрированных строений на участке	Не выявлены
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация
Подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Иные факторы, оказывающие влияние на стоимость	Не выявлены
Зоны особого режима использования:	Имеются
127,00 кв. м	Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен. Реквизиты документа-основания: землеустроительное дело. Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВымпелКом» на территории Московской области Чеховского района» от 26.06.2014 № б/н выдан: -.

[7] Наименование - сеть канализации; назначение - 10) сооружения коммунального хозяйства; форма собственности – муниципальная; протяженность 1 206 м (данные НСПД)

Наименование	Земельный участок
	Содержание ограничения (обременения): Постановление Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995 №578. 1. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации; ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. 2. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности: а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти лини и сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы; в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое). Реестровый номер границы: 50.31.2.30
412,00 кв. м	Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен. Реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

Наименование	Земельный участок
	г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11). Реестровый номер границы: 50.31.2.15.
53,00 кв. м	Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен. Реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. Содержание ограничения (обременения): см. выше. Реестровый номер границы: 50.31.2.14.
132 кв. м	Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен. Реквизиты документа-основания: об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство Российской Федерации. Содержание ограничения (обременения): см. выше. Охранная зона устанавливается бессрочно. Реестровый номер границы: 50:00-6.2071. Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Охранная зона Распределительная кабельная сеть. Тип зоны: Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации
53 кв. м	Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен. Реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в интересах ПАО «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории городского округа Чехов Московской области, в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 2» с отпайкой на ПС №382 «Венюково» от 07.11.2023 № 15ВР-2562 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области. Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 2» с отпайкой на ПС №382 «Венюково». Срок публичного сервитута: в соответствии с п.8 ст.39.43 ЗК РФ публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр

Наименование	Земельный участок
	недвижимости, согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Московской области 07.11.2023 № 15ВР-2562, срок публичного сервитута составляет 588 месяцев. Обладатель публичного сервитута: Публичное акционерное общество «Россети Московский регион», ОГРН 1057746555811. Реестровый номер границы: 50:31-6.1153. Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 2» с отпайкой на ПС №382 «Венюково». Тип зоны: Зона публичного сервитута. Индекс: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, д. Ванюкова, д. Сергеево.
412 кв. м	Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса. Российской Федерации; Срок действия: не установлен. Реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории городского округа Чехов Московской области, в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 1» с отпайкой на ПС №382 «Венюково» от 07.11.2023 № 15ВР-2563 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области. Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 1» с отпайкой на ПС №382 «Венюково». Срок публичного сервитута: в соответствии с п.8 ст.39.43 ЗК РФ публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости, согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Московской области 07.11.2023 № 15ВР-2563, срок публичного сервитута составляет 588 месяцев. Обладатель публичного сервитута: Публичное акционерное общество «Россети Московский регион», ОГРН 1057746555811. Реестровый номер границы: 50:31-6.1152. Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 1» с отпайкой на ПС №382 «Венюково». Тип зоны: Зона публичного сервитута. Индекс: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, д. Ванюкова, д. Сергеево

Таблица 10. Описание объектов капитального строительства

Показатель	Торгово-развлекательный центр	Трансформаторная подстанция	Газопровод-ввод
Кадастровый номер	50:31:0000000:18255	50:31:0000000:14918	50:31:0040412:232
Адрес местоположения	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96		
Общая площадь / Строительный объем / Протяженность	32 835,00 кв. м	54 кв. м / 162 куб. м	345 м
Арендопригодная площадь, кв. м	17 368,88	-	-
Состав площадей в разрезе функционального использования	торговые, офисные, развлекательные	нежилое	нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения -
Текущее использование	Торгово-развлекательный центр	Трансформаторная подстанция	Газопровод-ввод
Техническое состояние здания/отделки	Удовлетворительное/хорошее	Удовлетворительное/-	Удовлетворительное/-
Кадастровая стоимость, руб.	2 028 290 843.7	1 223 556.11	1 417 308.62
Этажность	7, в том числе подземных 1	1, в том числе подземных 0	-
Преобладающая высота этажа, м	13,6		-
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2011	2009	2009 (по данным Заказчика)
Описание основных конструктивных элементов здания, в котором расположены помещения			
Наружные стены	Легкие из местных материалов	Из прочих материалов	-
Материал	-	-	Полиэтилен, сталь
Системы инженерного обеспечения здания, в котором расположены помещения		-	
Отопление	Имеется	-	-
Водопровод	Имеется	-	-
Канализация	Имеется	-	-
Электроосвещение	Имеется	-	-

Показатель	Торгово-развлекательный центр	Трансформаторная подстанция	Газопровод-ввод
Слаботочные устройства	Имеются	-	-
Вентиляция	Имеется	-	-
Газопровод	Имеется		
Прочие работы	-	-	-
Парковка	Подземная – 187 м/м, наземная – 20 м/м	-	-
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует		
Иные факторы, оказывающие влияние на стоимость	-	Земельный участок под зданием трансформаторной подстанции не входит в состав Объекта оценки. По состоянию на дату оценки права на часть земельного участка под трансформаторной подстанцией не оформлены. Ведется процесс оформления права на данную часть земельного участка.	-



Рис. 6. Схема оцениваемых объектов на карте (Портал НСПД Nspd.Gov.Ru)

Предварительная оценка технического состояния здания, в котором расположен оцениваемый объект, проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

Таблица 11. Критерии оценки технического состояния

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап. ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены констр. элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями[8]:

- «Люкс» или «Евростандарт» (Премиум) - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования. Соответствует нижнему диапазону стоимости отделки класса «люкс» или «евростандарт».
- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное, без отделки - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.



[8] *ГБУ ГУИОН. Модель определения стоимости права собственности IV квартал 2025 года //* https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1515/Model_stoimosti_4_kv_2025.pdf



Рис. 7. Схема оцениваемых помещений на поэтажных планах

Далее представлены фотографии Объекта оценки. Осмотр проведен внештатным сотрудником Исполнителя 13 мая 2026 года.



Фото 1. Внешний вид здания ТЦ



Фото 2. Внешний вид здания ТЦ



Фото 3. Внешний вид здания ТЦ



Фото 4. Внешний вид здания ТЦ



Фото 5. Прилегающая территория ТЦ



Фото 6. Прилегающая территория ТЦ



Фото 7. Первый этаж ТЦ



Фото 8. Первый этаж ТЦ

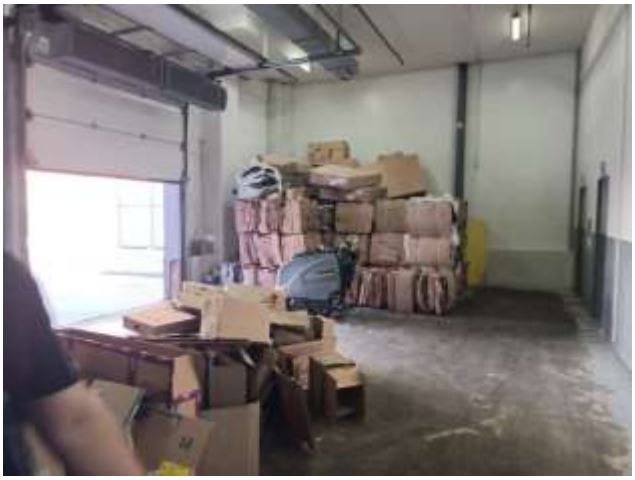


Фото 9. Первый этаж ТЦ



Фото 10. Первый этаж ТЦ



Фото 11. -1-ый этаж ТЦ



Фото 12. -1-ый этаж ТЦ



Фото 13. Второй этаж ТЦ



Фото 14. Второй этаж ТЦ



Фото 15. Третий этаж ТЦ



Фото 16. Третий этаж ТЦ



Фото 17. Четвертый этаж ТЦ



Фото 18. Четвертый этаж ТЦ



Фото 19. Четвертый этаж ТЦ



Фото 20. Четвертый этаж ТЦ



Фото 21. Пятый этаж ТЦ



Фото 22. Пятый этаж ТЦ



Фото 23. Шестой этаж ТЦ



Фото 24. Выход на крышу ТЦ



Фото 25. Сооружение: газопровод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232



Фото 26. Сооружение: газопровод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232



Фото 27. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918



Фото 28. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918

2.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Рассматриваемые нежилые объекты предназначены для функционирования торгово-развлекательного центра «Карнавал» (здание ТРЦ – торговые и развлекательные помещения; трансформаторная подстанция для приема, преобразования и распределения электрической энергии; газопровод-ввод - для газоснабжения). Текущее использование: в соответствии с назначением.

Торговый центр представляет собой современное 7-этажное здание с одним подземным уровнем (паркинг). На прилегающей территории расположена организованная наземная парковка. Торговый центр открыт в 2011 г. На этажах ТРЦ представлены продуктовый супермаркет, спортивные товары, электроника, детский супермаркет, десятки магазинов одежды и обуви, аксессуаров, парфюмерии и других товаров.

На дату оценки оцениваемый объект передан в аренду. Договорные отношения между арендатором и арендодателем не являются шаблонными, каждый заключенный договор имеет свои особенности (вывод сделан Оценщиком на основе анализа договоров аренды, выборочно предоставленных Заказчиком по запросу Оценщика). Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов с условиями договоров аренды для анализа. В связи с тем, что условия договоров аренды, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке.

Арендопригодная площадь (**GLA по BOMA**) ТРЦ «Карнавал» составляет **17 368,88 кв. м,** в т.ч. сдано в аренду **14 179,98 кв. м**, вакантно **3 188,90 кв. м** по состоянию на дату оценки (**18,36%** от GLA).

По данным анализа рынка, в I квартале 2026 года уровень вакансии в торговых центрах Московского региона составляет **8,61-23,47%**, в среднем **10,00%**. Сложившийся уровень загрузки оцениваемого ТЦ находится в пределах рыночного диапазона (несколько ниже среднего, поскольку аналитика брокеров включает данные по Москве).

Под торговые цели арендуется бо́льшая часть ТРЦ (71,9%), при этом 48,5% сданных в аренду торговых помещений имеют площадь >1000 кв. м:

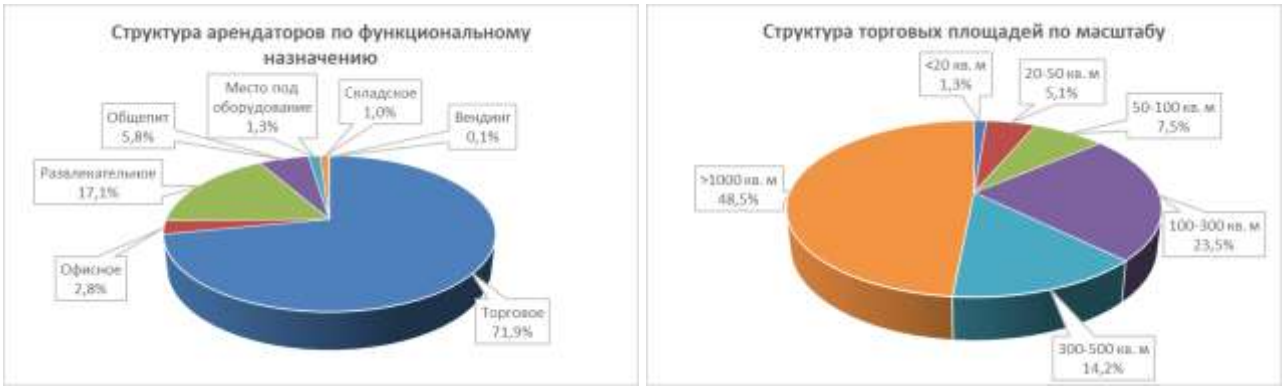


Рис. 8. Структура арендаторов по назначению и масштабу

Согласно Реестру арендаторов, процент индексации арендных ставок (4-10%, в среднем 6,84%) установлен преимущественно на уровне ИПЦ, что соответствует сложившимся рыночным тенденциям.

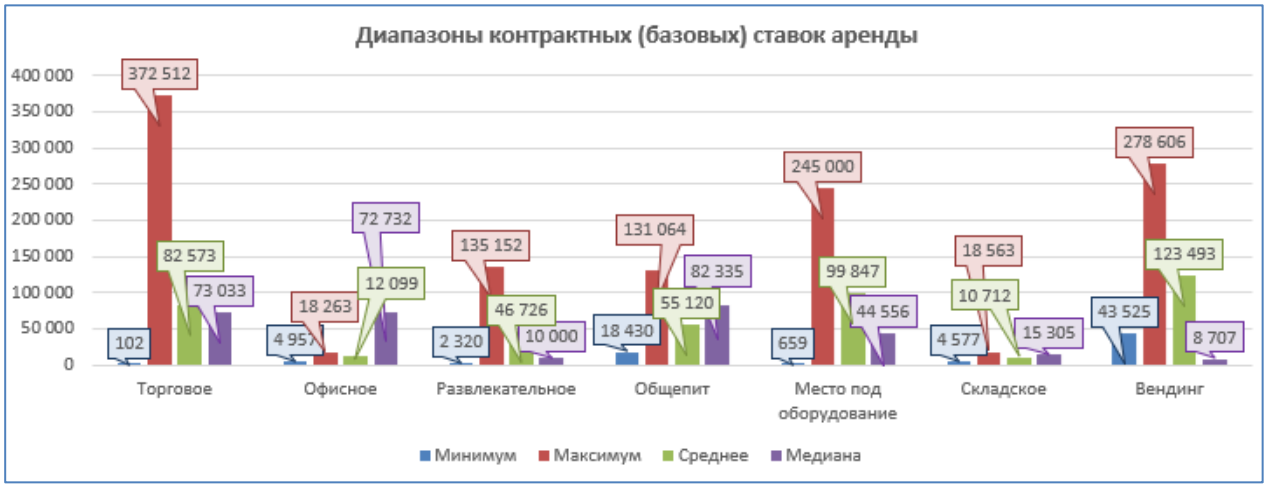


Рис. 9. Диапазоны базовых контрактных ставок в разрезе функционального назначения

Таблица 12. Структура торговых площадей по масштабу и медианные ставки БАП

Диапазоны торговых площадей	Сданная в аренду площадь, кв. м	Структура арендаторов торговых площадей по масштабу	Медианная контрактная ставка, руб./кв. м в год без НДС и КУ
<20 кв. м	128,8	1,3%	119 262
20-50 кв. м	518,1	5,1%	101 887
50-100 кв. м	764,8	7,5%	46 244
100-300 кв. м	2 396,3	23,5%	26 769
300-500 кв. м	1 448,3	14,2%	20 510
>1000 кв. м	4 943,3	48,5%	14 474
Итого	**10 199,6**	**100,0%**	x

Ниже представлено сравнение базовых контрактных ставок по фактически заключенным договорам аренды со среднерыночными диапазонами (данные NF Group,[9] см. также раздел 3.3. Отчета, Рис. 14):

Таблица 13. Анализ действующих ставок аренды на соответствие рынку

Тип площадей, сданных по заключенным долгосрочным договорам аренды	Фактическая медианная контрактная ставка, руб./кв. м в год без НДС и OPEX*	Рыночный диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м в год без НДС и OPEX
Торговые >1000 кв. м	14 474	15 000-26 000
Торговые 300-500 кв. м	20 510	18 000-35 000
Мини-якоря 100-300 кв. м	26 769	8 000-40 000
Операторы торговой галереи 50-100 кв. м	46 244	15 000-50 000
Операторы торговой галереи 0-50 кв. м	110 575	20 000-100 000
Досуговые концепции (развлечения)	10 000	4 000-6 000
Общественное питание	82 335	20 000-100 000

** Анализ реестра арендаторов, выполненный Оценщиком*

Как видно из данных в вышеприведенной таблице, текущие ставки аренды по фактически заключенным договорам соответствуют сложившемуся на дату оценки рыночному уровню стоимости аренды за торговые помещения соответствующего масштаба и функционального назначения.

Для большей части контрагентов (на площади 8 549 кв. м или 60,3% от сданной в аренду площади) предусмотрено возмещение OPEX сверх базовой арендной платы. В среднем величина возмещаемых операционных расходов составляет **3 086 руб./кв. м в год без НДС**.

По данным NF Group,[10] средний размер возмещаемых OPEX для якорных арендаторов в I квартале 2026 года составил **1500-4000 руб./кв. м в год без НДС**. Таким образом, возмещаемые OPEX по заключенным договорам аренды соответствуют рынку.

[9] *NF Group. Рынок торговой недвижимости. Москва, I кв. 2026 // URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2026*
[10] *NF Group. Рынок торговой недвижимости. Москва. I кв. 2026 // URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2026*

Состав и структура доходов от эксплуатации ТРЦ «Карнавал» в 2025-I кв. 2026 гг. представлены ниже:

Таблица 14. Состав и структура доходов от эксплуатации ТРЦ «Карнавал»

Статья	Значение за 2025 г., руб.	% от БАП	Значение за I кв. 2026 г., руб.	% от БАП
Постоянная часть арендной платы	**385 265 513,14**		**92 993 223,03**	
Базовая часть аренды	357 370 709,98	-	86 041 164,14	-
Эксплуатационный платеж	26 495 618,26	7,41%	6 621 235,45	7,70%
Маркетинговый сбор	1 399 184,90	0,39%	330 823,44	0,38%
Переменная часть арендной платы	**59 864 156,60**		**13 760 703,02**	
Возмещение Коммунальных платежей	48 040 594,74	13,44%	10 084 548,27	11,72%
Дополнительная аренда	11 823 561,86	3,31%	3 676 154,75	4,27%
Прочие периодические доходы	**14 511 874,53**		**5 533 775,35**	
Плата за парковку	7 981 465,99	2,23%	4 004 754,10	4,65%
Плата за рекламу	6 530 408,54	1,83%	1 529 021,25	1,78%

Таблица 15. Состав и структура доходов от эксплуатации ТРЦ «Карнавал» по данным реестра арендаторов на дату реестра 08.05.2026 г.

Показатель	Доход, руб./год (со скидкой, без НДС)	Структура доходов на дату оценки	Доход, % от БАП
Базовая часть аренды	326 896 499	92,19%	
Эксплуатационный платеж	26 380 484	7,44%	8,07%
Плата за рекламу	1 311 320	0,37%	0,40%
Итого	**354 588 304**	**100,00%**	

Договорами аренды предусмотрены штрафы за нарушение условий договора. По информации Заказчика, штрафы в поступлениях от контрагентов являются величиной непредсказуемой и не подлежащей прогнозированию, поскольку нарушение условий договоров аренды не зависит от арендодателя. Штрафы не являются источником дохода арендодателя, взымаются для покрытия издержек, связанных с нарушением договора аренды.

На дату оценки некоторым арендаторам предоставляются скидки к базовой величине арендной платы, размер которых зафиксирован дополнительными соглашениями к договорам аренды. Арендодатель предполагает обсуждение с арендаторами пролонгации скидок. При проведении дальнейших расчетов Оценщик исходит из пролонгации действующих по состоянию на дату оценки скидок, учитывая тенденции текущей геополитической ситуации и рынка торговой недвижимости.

В свою очередь, арендодатель несет типичные коммунальные расходы и эксплуатационные расходы (техническое обслуживание, клининг, вывоз мусора, экологические расходы, охрана, страховка, ремонт, расходы на управление). Состав и структура расходов в 2025-I кв. 2026 гг., связанных с эксплуатацией ТРЦ «Карнавал» в части коммунальных, эксплуатационных и страховых платежей представлены ниже:

Таблица 16. Состав и структура расходов, связанных с эксплуатацией ТРЦ «Карнавал»

Статья	Значение за 2025 г., руб.	% от БАП	Значение за I кв. 2026 г., руб.	% от БАП
Коммунальные расходы	51 230 019	14,34%	15 279 217	17,76%
Эксплуатационные расходы	79 891 980	22,36%	25 179 196	29,26%
Коммерческие расходы и расходы на управление	30 804 093	8,62%	7 315 657	8,50%
Налоги	41 096 425	11,50%	10 271 112	11,94%
Прочие операционные расходы	1 496 035	0,42%	175 000	0,20%

Раздел 3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки

Таблица 17. Социально-экономическое положение страны и региона в январе-марте 2026 года

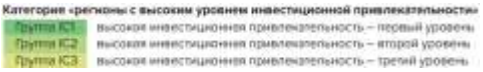
Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России[11]	Регион (Московская область) [12]
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2025 г. составил в текущих ценах 214 261,0 млрд рублей (104,9% к 2024 году).	По предварительным оценкам, ВРП Московской области за 2025 год достигнет приблизительно 12 трлн рублей, что представляет собой двукратное увеличение по сравнению с 2020 годом.[13]
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в I квартале 2026 г. - 100,3%. Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в I квартале 2026 г. - 100,8%. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в I квартале 2026 г. - 99,3%. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2026 г. составил 1 208,9 млрд рублей, или 98,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2026 г. - 2 911,5 млрд рублей, или 90,0%.	Индекс промышленного производства в январе-марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе-марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 80,5%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в марте 2026 г. составил 49 121,9 млн рублей или 94,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 125,5% к февралю 2026 года.
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу (5 основных): - обрабатывающие производства 14,4%; - торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов 11,9%; - добыча полезных ископаемых 12,1%; - деятельность по операциям с недвижимым имуществом 10,9%; - государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение 8,7%.	Структура валового регионального продукта (ВРП) Московской области: -торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов 20,6%; -обрабатывающие производства 20,3%; -деятельность по операциям с недвижимым имуществом 16,6%; -транспортировка и хранение 7,10%; -государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение 6,40%.
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в марте 2026 г. составил 5 591,4 млрд рублей, или 106,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2026 г. - 15 347,8 млрд рублей, или 103,6%.	Оборот розничной торговли в январе-марте 2026 г. составил 1 204,0 млрд рублей, или 103,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года.
Индекс потребительских цен	В марте 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 101,1%.	В январе-марте 2026 г. по сравнению с январем-мартом 2025 г. индекс потребительских цен составил 105,7%, в том числе на продовольственные товары - 104,1%, непродовольственные товары - 103,1%, услуги - 110,1%.
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2026 г. составила 103 900 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 15,0%.	Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-феврале 2026 г., по оперативным данным, составила 122 693,6 рубля и увеличилась по сравнению с

[11] *Росстат. Социально-экономическое положение России январь-март 2026 года. Дата публикации 29.04.2026 // https://www.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2026.pdf*

[12] *Мосстат. Доклад «Социально-экономическое положение Московской области в январе-марте 2026 года». Дата публикации 06.05.2026 // URL: https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-марте%202026%20года»(2).pdf*

Инвестиционный портал регионов России. Московская область (обращение к источнику в период проведения оценки) // URL: https://www.investinregions.ru/regions/50/statistics/

[13] *ТАСС «Воробьев: ВРП Подмосковья вырос более чем в два раза за пять лет» 15.12.2025 // URL: https://tass.ru/ekonomika/25918925?utm_referrer=https%3a%2f%2fyandex.ru%2f*

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России[11]	Регион (Московская область)[12]
	Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в I квартале 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,5%.	январем-февралем 2025 г. на 17,1%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-феврале 2026 г. составила 110,9% к уровню января - февраля 2025 г.
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По состоянию на дату оценки действует запрет ЕС на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также запрет на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам.[14]	Инвестиционный рейтинг региона – IC2 - высокая инвестиционная привлекательность – второй уровень[15] 
Анализ влияния внешних факторов[16]	В целом, в I кв. 2026 г. экономические условия с точки зрения развития бизнеса оказались одними из самых сложных за последнее время. Тем не менее, позитив принесло быстрое преодоление инфляционного скачка, вызванного налоговыми новациями и сохранение конъюнктуры, благоприятной для планомерного снижения жесткости денежно-кредитных условий. Благодаря этому можно говорить о приостановке деловой активности, а не о полном сокращении планов по развитию. В I кв. 2026 г. зафиксировано радикальное снижение объема инвестиций. Несмотря на смягчение денежно-кредитных условий, длительный период недоступности заемного финансирования сохраняет отрицательный характер на рынок инвестиций. Дополнительно на инвестиционной активности отражается реакция всех сегментов недвижимости на снижение внутреннего спроса в экономике. В такой ситуации индикаторы сегментов рынка недвижимости неизбежно корректируются. Таким образом, на фоне «перегрева активов» рынки капитала реагируют снижением количества транзакций. С точки зрения институциональных инвесторов, кредитные ставки все еще находятся на повышенном уровне, а количество частных инвесторов, рассматривающих вложения в недвижимость на долгий срок, сокращается. Управляющие компании проявляют беспрецедентную осторожность при поиске новых активов. В течение 2026 г. снижение ключевой ставки будет способствовать оживлению инвестиционной активности за счет повышения доступности заемного капитала и улучшения условий финансирования, однако замедление экономического роста может ограничивать спрос и сдерживать общую динамику рынка. Активность на рынках капитала могут принести стрессовые сделки (в том числе в рамках торгов), а также ожидаемое планомерное смягчение денежно-кредитных условий. 	

[14] *Сетевое издание "Интерфакс.ру". ЕС запретил транзакции с частью госкомпаний РФ и экспорт предметов роскоши в страну. 15.03.2022 г. Информация действительна на дату оценки // URL:* https://www.interfax.ru/business/828254

[15] *НРА. «XIII Ежегодная оценка инвестиционной привлекательности регионов России» Сентябрь 2025 // URL: https://www.ra-national.ru/wp-content/uploads/2025/09/obzor_nra_investicionnaja_privlekatelnost_regionov_sentjabr_2025.pdf*

[16] *По материалам:*

CMWP #MARKETBEAT 1 кв. 2026 — квартальный отчет о ключевых трендах коммерческой недвижимости и макроэкономики России // URL: https://www.cmwp.ru/upload/iblock/272/c1013jgzf1hw8fkobaddor7puf1h12m5.pdf

Nikoliers. Рынок инвестиций. Россия | Москва | Санкт-Петербург. I квартал 2026 https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Макроэкономический опрос Банка России

Банк России

Результаты опроса: апрель 2026 года[1]

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт)	2026	2027	2028
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	5,5	4,4	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	5,6	4,5	4,1
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2	14,1	10,7	9,0
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,9	1,0	1,0	1,5	1,8
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	4,0	3,2	2,5	2,2	2,3	2,5	2,6
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	13,5	9,0	7,8	7,0
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-3,9	-2,5	-1,6	-1,3
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	477	466	506	488	487
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	383	400	412	417	431
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	83,4	81,2	89,0	96,3
Цена нефти для налогообложения[2] (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	52	65	60	60
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:								
Реальная ключевая ставка[3] (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	13,6	8,5	6,2	5,0
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	107,7	108,7	109,8	111,5	113,3
Реальная заработная плата[4] (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,7	4,4	3,3	2,7	2,6
Реальная заработная плата[4] (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,7	4,4	3,3	2,7	2,6
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	119,1	124,3	128,4	132,2	135,3
Торговый баланс (товары и услуги) (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	68	98	68	62

Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,3	
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,7	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2029 – 2033 годов.
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,2	

Рис. 10. Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: апрель 2026 года

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилое здание торгового центра общей площадью 32 835 кв. м, расположенное в Московской области, г. Чехов, на расстоянии 52-54 км от МКАД.

Далее представлена классификация торговых центров[17].

Параметр	Микрорайонный / "У дома" (Convenience)	Районный / Малый (Neighbourhood)	Окружной / Средний (Community)	Региональный / Крупный (Regional)	Супер-региональный / сверх-большой (Super-regional)
Арендуемая площадь (GLA)	3 000 - 10 000	10 000 - 20 000	20 000 - 40 000	40 000 - 80 000	> 80 000
Зона охвата	15-минутная пешеходная	10-минутная транспортная	20-минутная транспортная	30 минут транспортом	> 30 минут транспортом
Население зоны охвата	до 30 000 чел.	30 000 - 100 000 чел.	150 000 - 500 000 чел.	500 000 - 1 000 000 чел.	> 1 000 000 чел.
АРЕНДАТОРЫ:					
якорные арендаторы	супер- / мини-маркет	супермаркет	супермаркет /сити-гипермаркет; магазины БТиЭ, детских и спортивных товаров; fashion-бренды >1000 кв. м; развлекательный центр, кинотеатр; фитнес-центр	супермаркет /гипермаркет; гипермаркет мебели и товаров для дома; магазины БТиЭ, детских товаров и спортивных товаров; fashion-бренды >1000 кв. м; универмаг; развлекательный центр, кинотеатр; фитнес-центр	супермаркет /гипермаркет; DIY-гипермаркет; гипермаркет мебели и товаров для дома; магазины БТиЭ, детских и спортивных товаров; fashion-бренды >1000 кв. м; универмаг; развлекательный центр, кинотеатр; фитнес-центр
доля якорей, %	<40%	40% - 60%	>60%	>60%	>60%
количество секций	до 30	30 - 70	70 - 150	150 - 250	> 250
доля сетевых	>70%	>70%	>80%	>90%	>90%

Рис. 11. Классификация торговых центров

На основании данной классификации оцениваемый ТЦ отнесен к торговому центру окружного типа.

Земельный участок в составе Объекта оценки позиционируется в сегменте земельных участков под общественно-деловую (торговую) застройку, расположенных в Чеховском районе Московской области.

3.3. Обзор рынка качественной торговой недвижимости Московского региона[18]

Основные тренды и индикаторы рынка за I кв. 2026 г.

Рынок торговой недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга начал 2026 г. со сдержанных показателей. В Московском регионе объем ввода новых площадей стал минимальным за последние восемь лет и составил 7,1 тыс. кв. м . В Санкт Петербурге новые торговые центры в первом квартале не открывались.

При этом продолжает расти вакантность, а трафик торговых центров двух столиц незначительно снижается по данным за январь февраль. Ритейлеры адаптируются к падению маржинальности, в том числе через консолидацию активов, эксперименты с форматами магазинов и кросс канальные партнерства. Ряд брендов покинули рынок, при этом некоторые игроки продолжают точечные открытия новых магазинов и инвестируют в коллаборации, что становится точкой роста для отрасли. Торговые центры, в свою очередь, усиливают событийную составляющую, превращая площадки в многофункциональные пространства для привлечения и удержания аудитории.

Предложение

По итогам первого квартала 2026 г. рынок торговой недвижимости Московского региона пополнился лишь одним объектом ТЦ «Нахимов» площадью 7 тыс. кв. м, открывшимся в составе одноименного жилого комплекса. Данный результат стал минимальным за последние восемь лет: исторически объем ввода составлял 50 150 тыс. кв. м за аналогичный период.

Меньшие показатели фиксировались лишь в кризисном 2022 г., когда не было введено ни одного проекта. Ожидается, что по итогам года совокупный объем нового строительства не превысит 125 тыс. кв. м и будет представлен исключительно малоформатными объектами.

---

[17] *RICCI Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Малые и средние торговые центры - корректировки на I кв. 2024 // URL: https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2025/02/Дайджест_по_малым_и_средним_ТЦ_I_кв_2024.pdf*

[18] *Nikoliers.. I квартал 2026 | Россия | Москва | Санкт-Петербург | Торговая недвижимость. Торговые центры // URL: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/*

Название объекта	Формат объекта	GBA, кв. м	GLA, кв. м
«Краски»	Окружной	57 000	37 000
«Венеция»	Окружной	30 000	22 500
Lakes	Окружной	24 000	15 000
«Мегалит»	Окружной	19 800	14 000
Chkalov	Окружной	24 763	12 000
«Динамика» / ТЦ в составе ЖК «Остафьево»	Районный	16 800	9 000

Рис. 12. Ключевые объекты, заявленные к открытию, 2026 г.

Вакантность

Обеспеченность торговыми центрами сохранилась на уровне конца 2025 г. и составила 533 кв. м на тыс. чел. Уровень вакантности в торговых центрах по итогам первых трех месяцев 2026 г. вырос на 0,9 п. п., что обусловлено высвобождением площадей преимущественно в крупноформатных объектах. Прогнозируется, что в течение года показатель будет удерживаться в диапазоне 7-8%.



Рис. 13. Динамика вакантности и ввода торговых площадей по типу объекта (по GLA) в Московском регионе

По данным брокеров недвижимости и аналитических агентств, в I квартале 2026 года уровень вакансии в торговых центрах Московского региона составляет **8,61-23,47%**, в среднем **10,00%**:

Таблица 18. Уровень вакансии в торговых центрах Московского региона

Источник	Ссылка на источник	Вакансия		
		среднее значение	min значение	max значение
Nikoliers. I квартал 2026 | Россия | Москва | Санкт-Петербург | Торговая недвижимость. Торговые центры	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/	7,50%	-	-
CORE.XP. Торговые центры России, итоги 2025	https://core-xp.ru/research/torgovye-tsentry-rossii-itogi-2025/	5,30%	-	-
NF Group. Рынок торговой недвижимости. Москва. I кв. 2026	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2026	5,60%	-	-
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г.	https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov	17,71%	10,02%	25,24%
Commonwealth Partnership (CMWP). #MARKETBEAT FULL Q1 2026	https://www.cmwp.ru/upload/iblock/272/c1013jgzf1hw8fkobaddor7puf1h12m5.pdf	9,50%	-	-

Источник	Ссылка на источник	Вакансия		
		среднее значение	min значение	max значение
Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Н.Новгород 2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Стр. 38	https://inform-ocenka.ru/ebook/	14,40%	7,20%	21,70%
Среднее значение		**10,00%**	**8,61%**	**23,47%**

Копии материалов, не обеспеченных свободным доступом, приведены в Приложении № 2 к Отчету

Спрос

С начала 2026 г. не было зафиксировано ни одного дебюта новых брендов. При этом покинуло рынок семь игроков —российские Face Code, SiberianStory, KCHTZи Lite, а также турецкие бренды Les Benjamins, KaracaHome и казахстанский Gaissina.В целом 2026 г. будет характеризоваться пониженной активностью экспансии, релокацией и частичной оптимизацией портфелей арендаторов. В то же время будут продолжаться эксперименты с ассортиментной матрицей, а также коллаборации с другими брендами и сегментами. Например, Gulliverтестирует островной формат с мягкими игрушками: первые точки открылись в столичных ТЦ «ЕвроПарк», ТЦ «Коламбус» и ТРЦ «Метрополис». Оператор «Теремок» планирует запустить барные форматы –профессиональные станции напитков, интегрированные в ресторанные сети.

Рынок движется в сторону поглощения нишевых и региональных игроков крупными платформами и сетевыми холдингами. Например, сеть «Воккер» купила шесть точек конкурента VanWok, что позволило быстро нарастить присутствие в ключевых московских ТЦ. Укрупнение происходит в самых разных сегментах: гонконгская SLH Group приобрела ювелирный бренд ADAMAS с его производством и сетью из 200 магазинов, а «Яндекс» рассматривает покупку цветочного маркетплейса Flowwowдля интеграции с «Яндекс Едой».

Посещаемость торговых центров

По итогам января —февраля 2026 года посещаемость торговых центров Москвы снизилась на 1,9% по сравнению с аналогичным периодом 2025 г. К уровню 2024 г. показатель остался практически неизменным, продемонстрировав незначительный рост на 0,1%, а к 2023 г. —увеличение на 0,9%. Согласно прогнозам, по итогам 2026 г. сохранится отрицательная динамика: ожидается, что трафик будет на 0,5–1,5% ниже показателей 2025 г.

Тренды

Несмотря на общую сдержанность рынка, бренды продолжают инвестировать в развитие новых магазинов, демонстрируя уверенность в потенциале качественного изменения ритейла. Например, Hendersonи Selaоткрыли флагманы в ТРЦ «Галерея» в Санкт-Петербурге, а Gulliveranонсировал масштабный ребрендинг с запуском в обновленном формате, ориентированном на тренды устойчивого потребления и цифровизации.

Параллельно ритейлеры наращивают кросс-канальные партнерства: Melon Fashion Group в феврале 2026 запустил продажи в «Золотом Яблоке», удвоив онлайн-площадки до восьми (Lamoda, Wildberries, Ozon, «Яндекс Маркет» и др.). Мультиплатформенный ритейл становится стандартом для отрасли.

Торговые центры продолжают усиливать событийную составляющую через форматы, объединяющие еду, развлечения и культурные активности, а также собственные мероприятия, формирующие дополнительные поводы для посещения.

Ставки капитализации

Ставки капитализации в сегменте качественной торговой недвижимости Московского региона, по данным ведущих брокеров недвижимости и аналитических агентств, лежат в диапазоне **11,2-12,7%, в среднем 11,9%**:

Таблица 19. Ставки капитализации

Источник	Ссылка на источник	Ставка капитализации		
		min значение	max значение	среднее значение
Nikoliers. Рынок инвестиций. Россия | Москва | Санкт-Петербург. I квартал 2026	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/	11,00%	12,00%	11,50%
IBC Real Estate. Инвестиции в недвижимость России. I квартал 2026	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/4eb/gq034kaqs39d8det22max9x54dr1h2mg/IBC-Real-Estate_Q1-2026_Investitsii-v-nedvizhimost.pdf	11,50%	13,00%	12,25%
CORE.XP. Инвестиции в недвижимость России, IV кв. 2025	https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iv-kv-2025/	11,50%	12,50%	12,00%
NF Group. Рынок инвестиций. Россия. I кв. 2026	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-q1-2026	12,00%	13,50%	12,75%

Источник	Ссылка на источник	Ставка капитализации		
		min значение	max значение	среднее значение
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г.	https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov	10,05%	13,33%	11,76%
Commonwealth Partnership (CMWP). #MARKETBEAT FULL Q1 2026	https://www.cmwp.ru/analytics/marketbeat-1-kv-2026/	12,00%	13,00%	12,50%
IPG.Estate. Обзор рынка инвестиционной недвижимости России. Итоги 2025 года	https://ipg-estate.ru/issledovaniia	10,00%	12,00%	11,00%
Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Н.Новгород 2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Стр. 57	https://inform-ocenka.ru/ebook/	10,60%	12,40%	11,50%
Среднее значение		**11,10%**	**12,70%**	**11,90%**

Коммерческие условия

Т.к. в аналитических материалах брокеров недвижимости не отражены данные по стоимости аренды в торговых центрах Московской области, то Оценщик приводит далее сведения по г. Москве, учитывая тот факт, что города Московской области также имеют высокую инвестиционную привлекательность.

За I квартал 2026 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Москвы существенно не изменились, и тренда на корректировку коммерческих условий не наблюдается.

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора		Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год*		% от товарооборота
		Крупные торговые центры	Малые торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000–2 000 м²)		8 000–24 000	15 000–26 000	4–7
Супермаркет (450–900 м²)		18 000–35 000	18 000–35 000	4–7
Товары для дома (<1 500 м²)		0–10 000	8 000–12 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м²)		6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м²)		6 000–12 000	6 000–12 000	5–6
Детские товары (1 200–2 000 м²)		6 000–12 000	6 000–12 000	4–7
Операторы торговой галереи**:				
Якоря	более 1 000 м²	10 000–20 000	6 000–12 000	4–12
Мини-якоря	700–1 000 м²	15 000–30 000	10 000–18 000	6–10
Мини-якоря	500–700 м²	20 000–50 000	12 000–20 000	6–10
	300–500 м²	20 000–60 000	14 000–25 000	5–12
	150–300 м²	40 000–100 000	8 000–25 000	6–14
	100–150 м²	50 000–120 000	15 000–40 000	10–14
	50–100 м²	50 000–130 000	15 000–50 000	12–14
	0–50 м²	50 000–180 000	20 000–100 000	10–14
Досуговые концепции:				
Развлекательные центры (2 000–4 000 м²)		4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 м²)		0–6 000	0–4 000	8–10
Общественное питание:				
Food-court		120 000–150 000	50 000–100 000	10–15
Кафе		50 000–90 000	20 000–80 000	12–14
Рестораны		20 000–50 000	0–25 000	10–12

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением

** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF GROUP Research, 2026

Рис. 14. Условия аренды в торговых центрах Москвы[19]

[19] *NF Group. Рынок торговой недвижимости. Москва, I квартал 2026 года // URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2026*

Операционные расходы

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД, составляет **15,95-30,66%**, в среднем **23,81%** от потенциального валового дохода:[20]

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,15	18,13	30,62
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,81	15,95	30,66

Рис. 15. Операционные расходы

По данным NF Group,[21] средний размер возмещаемых OPEX для якорных арендаторов в I квартале 2026 году составил **1500-4000 руб./кв. м в год без НДС**. Таким образом, возмещаемые OPEX по заключенным долгосрочным договорам соответствуют рынку.

По данным СРД № 36[22], диапазон операционных расходов для качественных торговых центров Московской области составляет от **5 036** до **24 636** руб./кв. м в год, включая НДС, или **4 128-20 193** руб./кв. м без НДС:[23]

№ п/п	Населенный пункт	Тип площадей	Вид расходов	Класс А			Класс В		
				медианные величины	диапазон данных	диапазон взвешенных ставок аренды	медианные величины	диапазон данных	диапазон взвешенных ставок аренды
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Москва	Торговые помещения	Операционные расходы	13 673	от 9 065 до 25 180	от 18 000 до 473 684	11 712	от 5 856 до 28 646	от 10 724 до 451 128
			Эксплуатационные расходы	8 881	от 3 806 до 12 688		4 830	от 1 903 до 12 441	
2	Москва	Офисные помещения	Операционные расходы	12 656	от 5 760 до 24 000	от 15 600 до 123 030	9 735	от 4 247 до 16 258	от 9 600 до 92 485
			Эксплуатационные расходы	7 800	от 3 600 до 11 682		4 200	от 1 560 до 10 200	
3	Москва	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	4 920	от 3 262 до 9 061	от 12 000 до 55 197	4 661	от 2 330 до 11 400	от 7 200 до 40 000
			Эксплуатационные расходы	3 371	от 1 445 до 4 816		2 520	от 993 до 6 491	
4	Санкт-Петербург	Торговые помещения	Операционные расходы	12 250	от 8 121 до 22 559	от 18 016 до 55 102	12 149	от 6 075 до 29 716	от 10 440 до 96 000
5	Санкт-Петербург	Офисные помещения	Операционные расходы	10 064	от 6 672 до 18 534	от 10 000 до 78 720	9 404	от 4 702 до 23 003	от 6 343 до 74 664
6	Санкт-Петербург	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	3 895	от 2 583 до 7 174	от 10 800 до 35 280	3 556	от 1 778 до 8 699	от 4 892 до 22 512
			Эксплуатационные расходы	2 056	от 881 до 2 938		2 268	от 893 до 5 842	
7	Московская обл.	Торговые помещения	Операционные расходы	11 759	от 7 796 до 21 655	от 11 556 до 80 000	10 072	от 5 036 до 24 636	от 7 468 до 56 250
8	Московская обл.	Офисные помещения	Операционные расходы	10 884	от 4 954 до 20 640	от 9 156 до 72 000	8 372	от 3 652 до 13 982	от 8 000 до 42 000

Рис. 16. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений с учетом НДС, руб./кв. м в год

[20] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г. // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[21] *NF Group. Рынок торговой недвижимости. Москва. I кв. 2026 // URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2026*

[22] *Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 36) / Под ред. А.Е. Яскевича. – М.: «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», ноябрь 2025 г. Стр. 25*

[23] *Величина без НДС указана Оценщиком ориентировочно, т.к. ряд статей расходов не облагается НДС.*

3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости (ОКС) из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги по следующим правилам (критериям) отбора:

- тип объекта – отдельно стоящее здание;
- степень строительной готовности – построенный (готовый) объект;
- назначение – торговое (ТЦ, ТРЦ, ТРК, ТРЦ), современная концепция;
- в силу ограниченности предложений по продаже торговых центров, сопоставимых по классу с Объектом оценки, непосредственно в Чеховском районе Московской области, отобраны предложения за пределами МКАД не далее 100 км;
- к расчету принимались предложения объектов площадью от 5 000 кв. м, учитывая масштаб Объекта оценки.

Не принимались во внимание предложения по продаже ТРЦ на торгах.

При выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. При этом Оценщик допускает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.

Таблица 20. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)[24]

№ п/п	Местоположение	Расстояние от МКАД, км	Продаваемый объект	Год постройки	Площадь здания, кв. м	Тип площадей	Этажность	Точная ссылка	Цена предложения, руб.	Условия продажи	Цена предложения, руб./кв. м с НДС	Обоснование неиспользования части аналогов, доступных Оценщику
1	Московская область, г. Чехов, Симферопольское ш., 1	53	ТРЦ «Карусель»	1975, рек. 2012	19 341,5	Торговые с развлекательными, фудкорт	3	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/328452237/	1 850 000 000	без НДС	111 852	Принят к расчету
2	Московская область, г. Коломна, площадь Восстания, д. 7	98	ТРЦ «КАДО»	2008	16 748,0	Торговые с развлекательными, фудкорт	5	https://domclick.ru/card/sale__retail__1348522353	1 462 550 000	с НДС	87 327	Принят к расчету
3	Московская обл., Краснознаменск, Молодёжная ул., 2/1	26	ТРЦ "Звездный"	2015	14 231,4	Торговые с развлекательными, фудкорт	3, в т.ч. подземных 1	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovogo_tsentra_zvezdnyy_7983713026, https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamensk/kommercheskaya_nedvizhimost/obekt_6890574473_7867894665	1 225 000 000	с НДС	86 077	Принят к расчету
4	Московская обл., г. Электросталь, улица Корешкова, 3	43	ТРЦ Парк Плаза	2011	15 770,3	Торговые с развлекательными, фудкорт	5, в т.ч. подземных 1	https://www.avito.ru/vatutinki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovogo_tsentra_park_plaza_v_g._elektrostal_4368033906	1 300 000 000	с НДС	82 433	Принят к расчету
5	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 78	85	ТРЦ "Орех"	1975, рек.2008	25 703,3	Торговые с развлекательными, фудкорт	5, в т.ч. подземных 1	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_26000_m_7901177502	1 600 000 000	с НДС	62 249	Принят к расчету

[24] В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

№ п/п	Местоположение	Расстояние от МКАД, км	Продаваемый объект	Год постройки	Площадь здания, кв. м	Тип площадей	Этажность	Точная ссылка	Цена предложения, руб.	Условия продажи	Цена предложения, руб./кв. м с НДС	Обоснование неиспользования части аналогов, доступных Оценщику
6	Московская обл., Солнечногорск, Красная ул., 22А	45	ТЦ "Солнечный"	2013	16 052,8	Торговые с развлекательными, фудкорт	4	https://solnechnogorsk.n1.ru/view/108769266/	910 000 000	с НДС	56 688	Цена предложения с мая по сент.2025 г. снижалась с 1,38 млрд до 1,25 млрд (на 9,4%), с сентября 2025 г. на май 2026 г. - до 910 млн (еще на 27,2%). Итого суммарно за период экспозиции цена снижена на 34,1%, что может являться признаком срочной продажи. На дату оценки удельная цена предложения находится на нижней границе рынка.
7	Московская обл., Чехов, Симферопольское ш., 1Б	50	Торгово-складской комплекс	2008	16 072,0	Торговые	3-4, в т.ч. подземных 1	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/313851825/	1 800 000 000	с НДС	111 996	Здания конструктивно спроектированы как автосалоны, отсутствует развлекательная составляющая; продажа с оборудованием СТО
8	Московская область, Одинцовский городской округ, рабочий посёлок Новоивановское, Западная улица, 12	1	ТЦ "МПлаза"	1990, рек. 2013	9 992,4	Торговые	5, в т.ч. подземных 1	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/315369981/	1 450 000 000	без НДС	169 692	Объект находится существенно ближе к МКАД
9	Московская область, Серпухов городской округ, Протвино, ул. Ленина, 22	105	ТЦ "Слава"	2005	9 387,7	Торговые	3	https://invest7.ru/lots/1109199	950 000 000	с НДС	101 196	Отсутствует развлекательная составляющая, зона фудкорта
10	Московская область, Долгопрудный, Лихачевский просп., 74	5	ТЦ "Город"	2019	26 000,0	Торговые, фудкорт	4, в т.ч. подземных 1	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/300737615/?mlSearchSessionGuid=76efbd735e6cce059feb52fbea9cf269	1 800 000 000	НДС не облагается	69 231	Продажа 100% доли в ООО
	Минимум				**9 388**				**910 000 000**		**56 688**	
	Максимум				**26 000**				**1 850 000 000**		**169 692**	
	Среднее				**16 930**				**1 434 755 000**		**93 874**	
	Медиана				**16 062**				**1 456 275 000**		**86 702**	

Цены предложений по продаже торговых центров в Московской области из сегмента Объекта оценки находятся в диапазоне **56 700-170 000 руб./кв. м с НДС**, в среднем **93 900 руб./кв. м,** медианное значение **86 700 руб./кв. м** (без учета скидки на торг, учета иных ценообразующих факторов). С учетом торга, типичного для рассматриваемого сегмента (8,26%, см. раздел применения сравнительного подхода), диапазон цен составляет **52 000-155 700 руб./кв. м с НДС**, в среднем **86 100 руб./кв. м,** медиана **79 500 руб./кв. м.**

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

В данном разделе Отчета представлено описание типовых ценообразующих факторов. В соответствии с п.11 ФСО № 7, объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности, в связи с этим диапазоны значений приводятся только для ценообразующих факторов, по которым проводились корректировки в рамках применения сравнительного подхода.

Для торговой недвижимости в общем случае характерно влияние следующих ценообразующих факторов:

- местоположение, близость к остановкам общественного транспорта (метро);
- расположение относительно красной линии;
- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- общая площадь (фактор масштаба);
- физическое состояние здания, его класс качества;
- состояние отделки;
- этаж (для встроенных помещений);
- наличие отдельного входа;
- тип парковки и ее характеристики (подземная / наземная, открытая / закрытая и т. д.);
- обеспеченность земельным участком;
- доля GLA.

Передаваемые права. Объекты недвижимости с земельным участком, оформленным на праве собственности, при прочих равных условиях стоят дороже объектов с земельными участками на праве аренды. Согласно данным Справочника ABN Consult,[25] зависимость удельной цены торговой недвижимости от рассматриваемого фактора выражается следующим образом:

19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД	1,05	1,03	1,07
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,15

Рис. 17. Значения корректирующих коэффициентов

Скидка на торг. Как правило, в ходе переговоров изначальная цена объекта недвижимости снижается на величину торга. Скидки на торг при продаже торговых центров в Московской области составляют 5,0-12,1%, в среднем 8,26%:

[25] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

Таблица 21. Скидки на торг при продаже торговой недвижимости в Московской области в 2025 – первом квартале 2026 года

Короткое наименование справочника	Размер скидки	Использованное значение	Источник
ABN-9	12,10%	среднее значение, Московская область	ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov
СтатРиелт на 01.04.2026	5,00%	Б группа	Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)// URL: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti
СРД № 36 ноя.25	6,00%	среднее значение, Московская область	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 36) / Под ред. А.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», ноябрь 2025. Стр.21
АФОС 2026	9,00%	максимальное значение по Московскому региону, т.к. Объект оценки в области	АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. // URL: https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026
Лейфер 2025	9,20%	среднее РФ	Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород 2025. Под ред. Л.А. Лейфера // URL: www.inform-ocenka.ru/ebook
Среднее значение	**8,26%**		

Копии материалов приведены в Приложении № 2 к Отчету

Местоположение. На уровень цен предложений по продаже и арендных ставок существенное влияние оказывает район расположения. Цены предложений увеличиваются по мере приближения к МКАД и в зависимости от направления шоссе.

Ниже приведены данные исследования Компании ООО «ПФК».[26] Принадлежность местоположения к той или иной экономической зоне определяется по таблице ниже:

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до =<10 км от МКАД	Север	до =<10 км	г. Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г. Долгопрудный;	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до =<10 км	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до =<12 км	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до =<10 км	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский;	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до =<10 км	г. Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Видное	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до =<15 км	г. Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г. Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до =<10 км	г. Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г. Красногорск;	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	до =<15 км	г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г. Химки	Ленинградское (М-10)
от =<10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от =<10 до =<28 км.	г. Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д. Агафонихи; д. Глухово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от =<10 до =<30 км.	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щёлково; г. Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от =<10 до =<38 км.	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли; рп. Монино	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	Юго-восток	от =<10 до =<40 км.	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Луховицы	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от =<10 до =<28 км.	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от =<10 до =<28 км.	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от =<10 до =<32 км.	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от =<10 до =<28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)

[26] *ООО «ПФК». Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 2-го полугодия 2025 года. Божко А.В. // URL: https://pfagroup.ru/upload/iblock/5ae/0a5esguko0fcilz9wy66zznuma88luy3.pdf*

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г. Дмитров; г. Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет; г. Красноармейск	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г. Чехов; г. Серпухов; г. Протвино	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка; рп. Тучково	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г. Истра; г. Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г. Солнечногорск; г. Клин	Ленинградское (М-10)
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г. Дубна; г. Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г. Шатура; г. Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г. Коломна; г. Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г. Можайск; г. Верея	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г. Волоколамск; пгт. Шаховская	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рис. 18. Характеристика экономических зон Московского региона за пределами МКАД

Поправка на местоположение рассчитывается через соотношение средних цен на торговую недвижимость в соответствующих экономических зонах с учетом направления от МКАД:

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;	131 000	181 400	166 000	83 300
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	125 300	182 400	169 800	80 900
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	100 100	173 100	160 800	77 400
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	135 700	240 500	222 900	72 400
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	145 400	253 000	233 500	86 500
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово	183 600	303 800	270 200	106 100
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	144 200	258 600	234 200	102 000
	Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	140 900	245 000	223 100	86 400
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово	83 300	125 400	105 700	60 700
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	88 400	138 600	121 200	61 500
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	60 200	91 300	81 900	51 700
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	84 700	131 600	114 600	60 800
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	89 100	141 900	128 000	66 800
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	102 000	181 200	158 400	77 300
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	89 100	149 000	129 800	61 500
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	96 400	155 700	136 300	70 200
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	57 100	92 700	80 200	34 300
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	53 300	82 800	73 600	31 800
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	45 600	81 900	67 800	27 600
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	45 300	77 400	65 800	23 400
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	61 300	98 300	86 000	35 900
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	62 100	102 800	89 300	39 600
	Запад	г.Истра; г.Руза	60 700	98 500	85 000	35 300
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	55 000	88 900	79 000	36 900
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	45 500	81 100	71 900	23 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	38 000	60 500	50 500	18 700
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	50 800	86 200	77 000	23 400
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	44 800	80 700	69 400	21 900
	Юго-запад	г.Можайск; г.Верея	42 900	77 300	62 400	24 700
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	38 800	60 700	52 200	21 100
	Северо-запад	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рис. 19. Сводные данные рынка купли-продажи за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Расположение относительно красной линии. С точки зрения локального местоположения имеет значение расположение объектов относительно магистральных или второстепенных улиц. По данным Справочника ABN Consult,[27] зависимость цены торгового объекта от его расположения относительно «красной» линии выражается следующим образом:

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,20	1,09	1,31
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии некрупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,06	1,04	1,08

Рис. 20. Значения корректирующих коэффициентов

Корректировка на площадь улучшений. Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой удельной стоимости. Связано это со следующей закономерностью: значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами (аналогами) с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги.

Как правило, большие площади торгуются по более низким ценам, что связано как с меньшей стоимостью затрат при строительстве, так и с тем фактом, что при продаже крупного объекта недвижимости его стоимость настолько высока, что круг потенциальных покупателей достаточно узок.

По данным Справочника ABN Consult,[28] зависимость удельной цены торгового объекта от его масштаба выражается следующим образом:

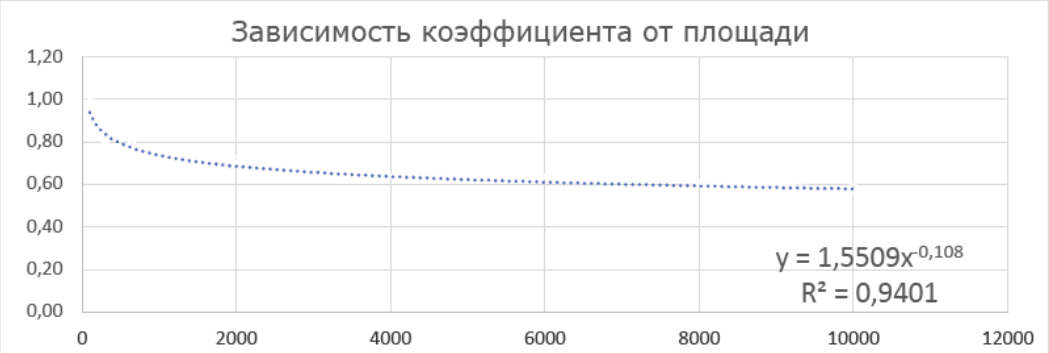


Рис. 21. Зависимость цен продаж торговых объектов от величины общей площади

Состав площадей. Кроме общей площади, второстепенной характеристикой торговых центров является арендопригодная площадь, которая, по данным Справочника ABN Consult,[29] находится в диапазоне 70-90% от общей площади здания:

---

[27] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[28] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[29] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

11. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади характерное для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	0,80	0,70	0,90

Рис. 22. Отношение арендопригодной площади к общей

Характеристики парковки. Объекты коммерческой недвижимости с собственной организованной парковкой стоят дороже в сравнении с аналогичными объектами без собственной парковки. По данным ABN Consult,[30] зависимость удельной цены торгового объекта от обеспеченности парковочными местами выражается следующим образом:

21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,25

Рис. 23. Значения корректирующих коэффициентов

По данным Дайджеста недвижимости,[31] для торговых центров без метро либо с удаленностью от метро свыше 25 мин. базовый парковочный коэффициент составляет 1 м/м на 15-20 кв. м GLA:

Среднерыночные диапазоны:	
для ТЦ на расстоянии до 10 мин. до метро	парковочный коэффициент базовый 1 м/мна 50-70 кв. м GLA
для ТЦ на расстоянии 10-25 мин. до метро	парковочный коэффициент базовый 1 м/м на 25-40 кв. м GLA
для ТЦ без метро / от 25 мин. до метро	парковочный коэффициент базовый 1 м/м на 15-20 кв. м GLA

Рис. 24. Значения корректирующих коэффициентов

Обеспеченность земельным участком. Наличие у торгового объекта большей площади прилегающего земельного участка повышает его стоимость, т.к. предоставляет возможность разместить достаточное количество машиномест на прилегающей парковке.

Техническое состояние здания. Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений.

---

[30] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[31] *Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Малые и средние торговые центры - корректировки на I кв. 2024 // URL: https://smao.ru/files/File/2024/daydjest_po_malyim_i_srednim_tts_i_kv.2024.pdf*

Среднерыночные сроки экспозиции

По данным ABN Consult,[32] среднерыночные сроки экспозиции при продаже торговой недвижимости (ТЦ, ТК, ТРЦ, ТРК и т.п.) в Московском регионе составляют 2-10 мес., в среднем 6 мес.:

22. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	6	2	10

Рис. 25. Сроки ликвидности торговой недвижимости (ТЦ, ТРЦ, ТРК, ТК и т.п.) Московского региона

В ходе подбора объектов-аналогов Оценщик установил, что ТК, ТРК Московской области площадью свыше 5 000 кв. м фактически находятся в листингах свыше 1 года.

3.4. Обзор рынка коммерческих земельных участков Московской области[33]

Земельный рынок Московского региона является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости. В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной. Наиболее удобным вариантом для среднестатистического инвестора-девелопера является покупка участка незастроенной территории с коммуникациями и исходно-разрешительной документацией.

Самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно, если инвестор может получить земельный участок с градостроительной документацией. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило, это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без градостроительной документации, только с урегулированными имущественным правами.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или полифункциональных складов, fulfillment склады – это обусловлено развитием dark stores и сервисов быстрой доставки.

Если говорить о площади, то участки до 0,3 га освоить в рамках ленддевелопмента почти невозможно – очень маленькая площадь участка сильно ограничивает варианты best use. Площадь участка от 0,3 до 3 га – это самый востребованный размер. Более крупные земельные активы также сложны в продаже: рынок игроков, способных их купить и освоить, ограничивается десятком компаний-девелоперов.

Рынок земельных активов Подмосковья очень разнороден. Спрос на земельные участки в Московской области ограничен 30-километровой зоной, прилегающей к Москве, и сфокусирован на площадях, пригодных либо под ИЖС (20%), либо под коттеджную застройку (80%). Спрос на участки под офисную или торговую недвижимость минимален. Офисы за городом нужны на МКАД либо локально в городах-сателлитах, под местный спрос. Но, в отличие от Москвы, где рынок поделен между профессиональными игроками-девелоперами, спрос на землю в Московской области сформирован конечными пользователями, среди которых системных игроков очень мало.

Тем самым, если рынок Москвы демонстрирует высокий уровень зрелости и консолидации, областной рынок только формируется.

Предложение участков в Московской области несколько превышает спрос, в основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства) – собственники держат землю в этом статусе в связи со сравнительно невысокими налогами, отсутствием инвестиций или предложений по развитию. В 30-километровой зоне от МКАД чаще

---

[32] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[33] *По материалам:*

Анализ рынка земельных участков. 22.12.2022 // URL: https://www.megaresearch.ru/news_in/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov

Земельный рынок Москвы и Подмосковья: цены, лендлорды и перспективы. Н.Круглова. 05.08.2020 // URL: https://www.irn.ru/articles/41125-zemelnyy-rynok-moskvy-i-podmoskovya-tseny.html

Земля в Подмосковье могла бы стать более интересной для инвесторов. Л.Чичерина. 16.06.2020 // URL: https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov

встречаются переведенные в другой статус участки, например, земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

С каждым годом запросы от девелоперов становятся все более структурированными: нужное целевое назначение и вид разрешенного использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д.

3.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Фактические данные о ценах предложения

Далее Оценщик рассматривает объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объекта оценки. Альтернативные варианты использования не рассматривались (см. раздел 5 данного Отчета).

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие количественные и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- земельные участки с наиболее эффективным использованием под коммерческую (торговую) застройку;
- рассматривались предложения к продаже объектов в г. Чехове и ближайших окрестностях;
- к расчетам принимались свободные земельные участки площадью, в наибольшей степени сопоставимой с площадью Объекта оценки.

Предложения по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми, представлены в следующей таблице.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей, то есть в соответствии с п. 7 ФСО V Оценщик избегает завышенных или заниженных цен предложений и не приводит их в Отчете. Кроме того, при выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. Оценщик предполагает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.

Таблица 22. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Московская обл., г. Чехов, Московская ул., 96	Московская обл., г. Чехов, вблизи ул. Живописная, д. 29	Московская обл., Чеховский район, д. Манушкино - ПАТП Кулаковский с/т округ	Московская обл., Чеховский район, город Чехов, Уездная, вл. 19	Московская обл., Чеховский район, г. Чехов, ул. Уездная	Московская обл., Чехов, Уездная ул. Симферопольское шоссе, 47 км
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Ближайшие окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Расположение относительно красной линии	1 линия крупной а/д	1 линия крупной а/д	1 линия крупной а/д	1 линия крупной а/д, ТУ на съезд	2 линия некрупной а/д	Н/д
Местонахождение в пределах населенного пункта	МЖС	ИЖС	ИЖС / автомагистрали	МЖС	МЖС	МЖС
Кадастровый номер	50:31:0040402:66	50:31:0000000:53668	50:31:0050414:970	50:31:0020301:295	50:31:0020501:703	Ориентир 50:31:0020501:9586
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Н/д
Общая площадь, сот.	**90,47**	**193,44**	**20,00**	**237,00**	**12,00**	**7,20**
Наличие строений на участке	Условно свободный	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Н/д
Инженерные коммуникации	Условно свободный	Нет (по границе)	Нет (по границе)	Электроснабжение	Электроснабжение, скважина	Электроснабжение; ТУ на водо- и теплоснабжение
Покрытие подъездной а/д	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Благоустройство участка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под размещение торгового центра	Объекты торговли	Для обслуживания автотранспорта	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	Для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства	Н/д
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Коммерческое использование	Коммерческое использование	Коммерческое использование
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие ИРД	Нет	Нет	ГПЗУ	Нет	Нет	Нет
Точная ссылка	x	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/326727980/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_4274853975	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_237_ga_promnaznacheniya_7484378906	https://chekhov.n1.ru/view/118029148/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot._promnaznacheniya_7650265903

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	х	Лилия Моисеева, тел. +7 985 805-16-99	Максим, тел. +7-966-045-20-43	Лилия Моисеева, тел. +7-958-481-64-34	Кира Этминус, тел. +7 923 070-72-17	АН "Титан", тел. +7-958-486-38-03
Цена предложения, руб.	**?**	**78 000 000**	**8 000 000**	**125 000 000**	**8 400 000**	**10 000 000**
Цена предложения, руб./сот.	**?**	**403 226**	**400 000**	**527 426**	**700 000**	**1 388 889**
Обоснование неиспользования части доступных Оценщику объектов-аналогов	-	*Принят к расчету.*	*Принят к расчету.*	*Принят к расчету.*	*Принят к расчету.*	*Максимальное предложение в выборке, отличие в площади в 13 раз; не удалось установить точное местоположение.*

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений земельных участков под коммерческую застройку в г. Чехове и ближайших окрестностях лежат в диапазоне **400 000-1 390 000 руб./сот.** без учета потенциального снижения в процессе торга, медианное значение **610 000 руб./сот.** В продаже представлены земельные участки площадью **от 7,2 до 237 соток**, медианное значение площадей **16 соток.** Диапазон цен предложений на земельные участки, в наибольшей степени сопоставимые с оцениваемым, составляет **от 400 000-700 000 руб./сот., в среднем 508 000 руб./сот.** без учета скидки на торг.

3.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков

Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

- сегмент рынка, к которому относится земельный участок (предполагаемая к строительству функция);
- правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях);
- наличие или отсутствие ограничений (обременений);
- местоположение земельного участка;
- инженерное обеспечение земельного участка;
- размер участка;
- транспортная доступность.

Такие характеристики сделок, как условия финансирования предполагаемой сделки, условия продажи, дата совершения сделки устанавливаются при каждой сделке индивидуально, учитываются участниками сделки и могут оказывать влияние на цену земельного участка, однако не выделяются рынком в качестве ценообразующих факторов.

Скидка на торг. Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг. Согласно данным Справочника ABN Consult,[34] скидка на торг при продаже земельных участков в Московском регионе составляет 6,6-14,95%, в среднем 10,71%:

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,71	6,60	14,95

Рис. 26. Значения корректирующих коэффициентов

Передаваемые права. Земельные участки на праве собственности дороже земельных участков в аренде при прочих равных условиях. Согласно данным Справочника ABN Consult,[35] влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,12	1,06	1,17

Рис. 27. Значения корректирующих коэффициентов

Местоположение земельного участка. Данный ценообразующий фактор отражает влияние местоположения земельных участков внутри населенного пункта/региона на их стоимость. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов/регионов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами.

Для Московской области типично выделяемыми зонами являются следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);

---

[34] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[35] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

- от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

Также имеет значение направление относительно Москвы (север, юг, запад, восток и смешанные направления, например, северо-запад). Помимо вышеперечисленного, на стоимость земельных участков оказывает влияние расположение внутри населенного пункта.

В соответствии с данными Справочника под ред. Л.А. Лейфера,[36] зависимость удельной цены коммерческих земельных участков от типа населенного пункта выражается следующим образом:

Таблица 14. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,55

Таблица 15. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,76	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,71
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,60
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,77	0,91
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,66	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

Рис. 28. Значения корректирующих коэффициентов

В соответствии с данными Справочника под ред. Л.А. Лейфера,[37] зависимость удельной цены земельных участков от расположения в населенном пункте выражается следующим образом:

Таблица 108 Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов (дополнено 16.05.2025).

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,90
Зоны автомагистралей	0,85	0,83	0,87
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73	0,79
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,74	0,80
Окраины города, промзоны	0,74	0,71	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Зоны автомагистралей	0,81	0,79	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71	0,76
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,74	0,80
Окраины города, промзоны	0,67	0,63	0,70

Таблица 109 Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов (дополнено 16.05.2025).

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,80	0,95
Зоны автомагистралей	0,85	0,78	0,93
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,68	0,84
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,70	0,85
Окраины города, промзоны	0,74	0,65	0,83
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,85	0,97
Зоны автомагистралей	0,81	0,74	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,65	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,68	0,85
Окраины города, промзоны	0,67	0,58	0,76

Рис. 29. Значения корректирующих коэффициентов

[36] *Справочник оценщика – 2025. Земельные участки. Ч.I. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2025. Стр. 111*

[37] *Справочник оценщика – 2025. Земельные участки. Ч.I. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2025. Стр. 234*

Расположение относительно красной линии (автомагистралей). Расположение участка в непосредственной близости от автомагистралей оказывает положительное влияние на его стоимость. Согласно данным Справочника ABN Consult,[38] влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,14	1,09	1,19
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии некрупной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,03	1,09

Рис. 30. Значения корректирующих коэффициентов

Площадь земельного участка. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Согласно данным Справочника ABN Consult,[39] влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

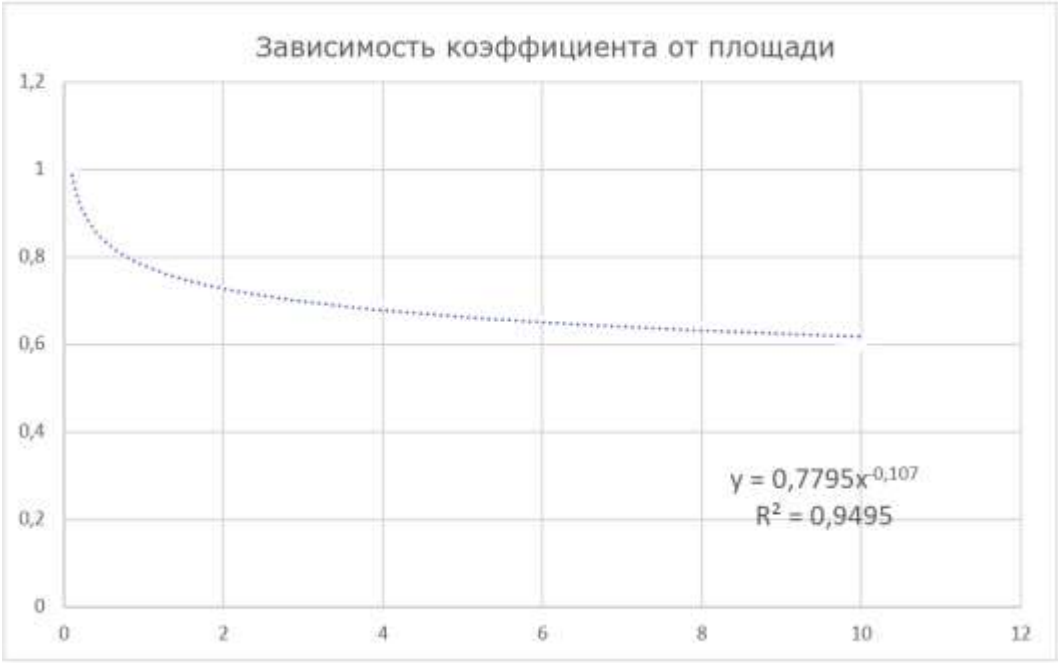


Рис. 31. Зависимость удельной цены земельного участка от общей площади

Обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями. Наличие инженерных коммуникаций является значимым ценообразующим фактором, оказывающим существенное влияние на стоимость земельных участков. Согласно данным Справочника ABN Consult,[40] влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

[38] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[39] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[40] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,08	1,04	1,12

Рис. 32. Значения корректирующих коэффициентов

Вид разрешенного использования. Вид разрешенного использования в общем случае оказывает влияние на стоимость земельных участков, т.к. процедура смены ВРИ является платной в Московском регионе. Вместе с тем, в соответствии с Законом Московской области от 7 июня 1996 года N 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» (в действ. ред.), ст.5.2.,[41] плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка не взимается, если вид разрешенного использования земельного участка изменяется на вид разрешенного использования земельного участка, предусматривающий строительство и (или) реконструкцию на земельном участке объекта капитального строительства, относящегося к видам объектов капитального строительства, имеющим важное социально-экономическое значение для развития Московской области и включенным в перечень, утвержденный Правительством Московской области.

Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД). Наличие ИРД удорожает стоимость земельного участка. Согласно данным Справочника ABN Consult,[42] влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,09	1,05	1,13

Рис. 33. Значения корректирующих коэффициентов

3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Цены предложений по продаже торговых центров в Московской области из сегмента Объекта оценки находятся в диапазоне **56 700-170 000 руб./кв. м с НДС**, в среднем **93 900 руб./кв. м,** медианное значение **86 700 руб./кв. м** (без учета скидки на торг, учета иных ценообразующих факторов). С учетом торга, типичного для рассматриваемого сегмента (8,26%, см. раздел применения сравнительного подхода), диапазон цен составляет **52 000-155 700 руб./кв. м с НДС**, в среднем **86 100 руб./кв. м,** медиана **79 500 руб./кв. м.**

Скидки на торг при продаже объектов недвижимости торгового назначения в Московской области составляют **5,0-12,1%**, в среднем **8,26%.**

Среднерыночные сроки экспозиции при продаже торговой недвижимости (ТЦ, ТК, ТРЦ, ТРК и т.п.) в Московском регионе составляют 2-10 мес., в среднем 6 мес. В ходе подбора объектов-аналогов Оценщик установил, что ТК, ТРК Московской области площадью свыше 5 000 кв. м фактически находятся в листингах свыше 1 года.

[41] https://docs.cntd.ru/document/5809927

[42] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

Цены предложений земельных участков под коммерческую застройку в г. Чехове и ближайших окрестностях лежат в диапазоне **400 000-1 390 000 руб./сот.** без учета потенциального снижения в процессе торга, медианное значение **610 000 руб./сот.** В продаже представлены земельные участки площадью **от 7,2 до 237 соток**, медианное значение площадей **16 соток.** Диапазон цен предложений на земельные участки, в наибольшей степени сопоставимые с оцениваемым, составляет **от 400 000-700 000 руб./сот., в среднем 508 000 руб./сот.** без учета скидки на торг.

В I квартале 2026 года уровень вакансии в торговых центрах Московского региона составляет **8,61-23,47%**, в среднем **10,00%**.

Ставки капитализации в сегменте качественной торговой недвижимости Московского региона лежат в диапазоне **11,2-12,7%, в среднем 11,9%**.

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД, составляет **15,95-30,66%**, в среднем **23,81%** от потенциального валового дохода**. Д**иапазон операционных расходов для качественных торговых центров Московской области составляет от **5 036** до **24 636 руб./кв. м в год, включая НДС**, или **4 128-20 193 руб./кв. м без НДС**.

Средний размер возмещаемых OPEX для якорных арендаторов в I квартале 2026 года составил **1500-4000 руб./кв. м в год без НДС.**

Раздел 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

При определении варианта наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

Согласно п. 16 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611, в действующей редакции) для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства, таким образом, анализ вариантов использования земельного участка (массива) как условно свободного не требуется.

Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой

Юридическая правомочность: В соответствии с Выпиской из ЕГРН, оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования под размещение торгового центра. Согласно предоставленной документации на земельном участке расположен ТРЦ «Карнавал» и сопутствующая инфраструктура (газопрово-ввод) для функционирования объекта, что не противоречит разрешенному использованию участка. Таким образом, юридически правомочным вариантом использования объектов недвижимости является эксплуатация по назначению.

Физическая осуществимость: учитывая размер объекта недвижимости, его площадь, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. В связи с конструктивными особенностями здания и расположения на первой линии крупной магистральной – наиболее привлекательного для торговых помещений, использование под офисное или производственно-складское назначение нецелесообразно.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность: типичными вариантами распоряжения улучшениями в данном случае могут служить следующие альтернативы:

1. Продолжение нынешнего варианта использования;
2. Реконструкция или ремонт;
3. Изменение использования.

Продолжение нынешнего варианта использования, реконструкция и ремонт. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики встроенного помещения не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве торгового помещения. Помещение находится в хорошем состоянии, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения.

Изменение использования. Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики наиболее оптимальны для размещения торговых объектов. Вследствие особенностей конструктивных характеристик и местоположения можно сделать вывод о том, что использование объекта недвижимости в соответствии с текущим назначением (ТРЦ) оптимально, изменение назначения нецелесообразно. Здание находится в хорошем техническом состоянии, проведение ремонта/ реконструкции не требуется.

Принимая во внимание расположение Объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшений, максимально эффективным использованием Объекта оценки будет его текущее использование – в качестве торгово-развлекательного центра с объектами инфраструктуры (трансформаторной подстанции и сооружения газопровода-ввода), расположенных на земельном участке, предназначенном для размещения торгового центра.

Раздел 5. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 1 ФСО V 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.

Согласно п. 2 ФСО V 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.

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть

цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив, урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет - ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. Исходные данные Уровня 1 - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка активного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменяны на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

- основного рынка для соответствующего актива, обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

Организация не должна корректировать исходные данные Уровня 1, за исключением следующих случаев:

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Исходные данные Уровня 2 - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
  - -процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
  - -подразумеваемая волатильность;
  - -кредитные спрэды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных Уровня 2 будут варьироваться в зависимости от факторов, специфичных для соответствующего актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение данного актива;

- степень, в которой исходные данные относятся к объектам, сопоставимым с данным активом или обязательством;
- объем или уровень активности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

5.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке Объекта оценки

Согласно п. 4 ФСО V сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В соответствии с п. 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

На основании п. 6 ФСО V методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

В соответствии с п. B5 и B6 IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок коммерческой недвижимости Московской области развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов Объекта оценки. При этом расчет стоимости инфраструктурных объектов (трансформаторной подстанции и сооружения газопровода-ввода) в рамках рыночного (сравнительного) подхода не представляется возможным ввиду отсутствия предложений на рынке по продаже подобного рода объектов.

5.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации, в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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.

Качественные методы оценки не применялись, т. к. при их использовании в расчет вносится большая доля субъективности («хуже / лучше»), что снижает достоверность величины определяемой стоимости.

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.

Для определения стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.

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.

Методы регрессионного анализа не применялись, т. к. данные методы требуют несравненно большего объема исходных данных, чем количественные методы, и применяются, в основном, в случаях массовой оценки.

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

1) Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
2) Проверка достоверности информации о сделках.
3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.
5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

5.1.2. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 2 к Отчету.

Таблица 23. Описание объектов-аналогов[43]

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	Московская область, г. Чехов, Симферопольское ш., 1	Московская область, г. Коломна, площадь Восстания, д. 7	Московская обл., Краснознаменск, Молодёжная ул., 2/1	Московская обл., г. Электросталь, улица Корешкова, 3	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 78
Расстояние от МКАД, км	54	53	98	26	43	85
Расположение по красной линии	1 линия крупной магистральной улицы	1 линия крупной магистральной улицы	1 линия крупной магистральной улицы	1 линия крупной магистральной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия крупной магистральной улицы
Продаваемый объект	ТРЦ "Карнавал"	ТРЦ «Карусель»	ТРЦ «КАДО»	ТРЦ "Звездный"	ТРЦ Парк Плаза	ТРЦ "Орех"
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок	Право собственности на здание и земельный участок, кроме 2600 кв. м в долгосрочной аренде	Право собственности на здание, право долгосрочной аренды на земельный участок	Право собственности на здание, земельный участок в долевой собственности	Право собственности на здание и земельный участок
Год постройки	2011	1975, реконстр. 2012	2008	2015	2011	1975, рек.2008
Кад. № здания		50:31:0040121:57	50:57:0050405:83	50:51:0000000:620	50:46:0000000:303	50:47:0040801:136
Площадь здания, кв. м	**32 835,0**	**19 341,5**	**16 748,0**	**14 231,4**	**15 770,3**	**25 703,3**
в т.ч. подземный паркинг, кв. м	6 533,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GLA, кв. м	17 368,88	17 083,0	12 355,0	9 216,0	10 000,0	21 000,0
Отношение арендопригодной площади к общей площади (без учета паркинга)	66%	88%	74%	65%	63%	82%
Кад. № земельного участка	50:31:0040402:66	50:31:0040121:6	50:57:0050405:28 и смежные	50:51:0010102:74	50:46:0020402:121	50:47:0040801:13
Площадь земельного участка, сот.	**90,47**	**534,77**	**93,00**	**60,00**	**72,49**	**86,43**
Тип площадей	Торговые с развлекательными, фудкорт	Торговые с развлекательными, фудкорт	Торговые с развлекательными, фудкорт	Торговые с развлекательными, фудкорт	Торговые с развлекательными, фудкорт	Торговые с развлекательными, фудкорт
Этажность	7, в т.ч. подземных 1	3	5	3, в т.ч. подземных 1	5, в т.ч. подземных 1	5, в т.ч. подземных 1
Техническое состояние	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие парковки	Организованная парковка (подземная – 187 м/м, наземная – 20 м/м)	Организованная парковка (наземная 300 м/м)	Организованная парковка (наземная 196 м/м)	Организованная парковка (наземная 26 м/м)	Организованная парковка (наземная 105 м/м)	Организованная парковка (наземная 300 м/м)

[43] Характеристики объектов-аналогов уточнены в ходе интервьюирования продавцов. В случае противоречий между полученными устно данными и данными, указанными в объявлениях, приоритет отдавался уточненной информации.

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Точная ссылка	x	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/328452237/	https://domclick.ru/card/sale__retail__1348522353	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovogo_tsentra_zvezdnyy_7983713026, https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamensk/kommercheskaya_nedvizhimost/obekt_6890574473_7867894665	https://www.avito.ru/vatutinki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovogo_tsentra_park_plaza_v_g._elektrostal_4368033906	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_26000_m_7901177502
Источник данных	x	Тел. +7 910 486-00-40, Point Estate Загород	Тел. +7-977-086-23-79, ООО "Садовое кольцо"	Тел. +7-980-259-11-41, Малина Проперти	Тел. +7-980-259-11-41, Малина Проперти	Тел. +7-958-794-80-35, RAYS ARMA
Цена предложения, руб.	**?**	**1 850 000 000**	**1 462 550 000**	**1 225 000 000****	**1 300 000 000**	**1 600 000 000**
Условия продажи		**без НДС**	**с НДС**	**с НДС**	**с НДС**	**с НДС**
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	**?**	**111 852***	**87 327**	**86 077**	**82 433**	**62 249**
Ссылки на дополнительные источники информации, использованные для уточнения характеристик (мастшаба ТЦ, GLA, наличие развлекательной функции и т.д.)	*https://chekhov.cian.ru/torgovyy-centr-karnaval-chehov-11520/*	*https://tcshops.ru/torgoviy-centr/karusel/*	*https://shopandmall.ru/torgovye-centry/kado-kolomna-ploschad_vosstaniya_dom_7*	*https://krasnoznamensk.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-zvezdnyy-krasnoznamensk-74631/, https://zvezdny-trc.ru/*	*https://zdanie.info/бизнес_центры_и_торговые_центры/торговые_центры_москвы/bcitcobject/5303, https://50.imls.ru/trc-park-plaza-tc160*	*https://rrg.ru/project/embodied/orekh, https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-orekh-orehovo-zuevo-6566/*

** Цена предложения аналога № 1 указана в объявлении без НДС. Цена с НДС определена Оценщиком с учетом среднерыночной доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, которая составляет 23% по данным Справочника ABN 9-е изд.*
*Тогда цена предложения с НДС составит 2 163 390 000 = (1,85 млрд*0,23+1,85 млрд*(1-0,23)*1,22).*

*** Аналог № 3 предлагается на разных объявлениях по цене от 1,15 млрд до 1,3 млрд, использовано среднее значение цены предложения.*

5.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о техническом состоянии, местоположении в здании и иных характеристиках. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

Сведения о местоположении, площади здания и земельного участка, передаваемые права на земельные участки в составе единых объектов недвижимости и иные характеристики, отражаемые в Росреестре, уточнены по данным портала НСПД https://nspd.gov.ru/.

5.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м улучшений).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы[44] Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

5.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между объектом оценки и аналогами

Корректирующие коэффициенты применяются к ценам объектов-аналогов для приведения их характеристик к характеристикам объекта оценки. Корректировки вводятся положительные, когда Объект оценки лучше объекта-аналога, отрицательные – когда объект оценки хуже объекта-аналога. При этом, если в используемом справочнике с данными о влиянии корректировок представлена величина положительной корректировки, то величина отрицательной корректировки рассчитывается как обратная, соответственно, если представлена величина отрицательная, то величина положительной рассчитывается как обратная.

Таким образом, в случае необходимости обратная величина корректировки от представленной в используемом источнике может быть рассчитана по формуле:

$$К_{обр} = \frac{1}{К_{пр}}, \text{где:}$$

- $К_{пр}$ – прямой коэффициент;
- $К_{обр}$ – обратный коэффициент.

[44] *Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.*

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемым правом на Объект оценки (объекты капитального строительства (ОКС)) является право собственности. Объекты-аналоги представлены к продаже на таком же праве, корректировка не требуется.

У Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): долгосрочная аренда, доверительное управление. Согласно анализу Оценщика, условия договоров аренды соответствуют рыночным[45], в связи с чем дополнительный учет данного факта не требуется. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда.

В отношении аналогов №№ 2 и 3 требуется корректировка, т.к. часть земельных участков в составе указанных аналогов передается на праве долгосрочной аренды.

Согласно данным Справочника ABN Consult,[46] зависимость удельной цены торговой недвижимости от рассматриваемого фактора выражается следующим образом:

19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД	1,05	1,03	1,07
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,15

Рис. 34. Значения корректирующих коэффициентов

В расчетах использовано среднее значение для объектов за пределами МКАД (1,10).

Для аналога № 4, в составе которого земельный участок передается на праве долевой собственности, корректировка не проводилась, т.к. предполагается, что согласие сособственников на сделку будет достигнуто.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном

[45] *Подробнее см. п. 6.4.2 Отчета*

[46] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг. По данным анализа рынка, скидки на торг при продаже торговых центров в Московской области составляют 5,0-12,1%, в среднем 8,26%. В расчете использовано среднее значение.

Далее приведена корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения.

Таблица 24. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения (с НДС)

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения, руб./кв.м	?	111 852	87 327	86 077	82 433	62 249
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	**Право собственности на здание и земельный участок**	**Право собственности на здание и земельный участок**	**Право собственности на здание и земельный участок, кроме 2600 кв. м в долгосрочной аренде**	**Право собственности на здание, право долгосрочной аренды на земельный участок**	**Право собственности на здание, земельный участок в долевой собственности**	**Право собственности на здание и земельный участок**
Коэффициент	1,100	1,100	1,072	1,000	1,100	1,100
Корректировка, %	x	0,00%	2,61%	10,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв.м	x	111 852	89 604	94 685	82 433	62 249
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	**Типичные рыночные**	**Типичные рыночные**	**Типичные рыночные**	**Типичные рыночные**	**Типичные рыночные**	**Типичные рыночные**
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв.м	x	111 852	89 604	94 685	82 433	62 249
Дата продажи	**Май 2026**	**Май 2026**	**Май 2026**	**Май 2026**	**Май 2026**	**Май 2026**
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв.м	x	111 852	89 604	94 685	82 433	62 249
Совершенная сделка/предложение	**Сделка**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**
Скидка на торг, %	x	-8,26%	-8,26%	-8,26%	-8,26%	-8,26%
Скорр. по последовательным элементам цена, руб./кв.м	**x**	**102 613**	**82 203**	**86 864**	**75 624**	**57 107**

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение. На рисунке ниже представлено расположение Объекта оценки и аналогов на карте:

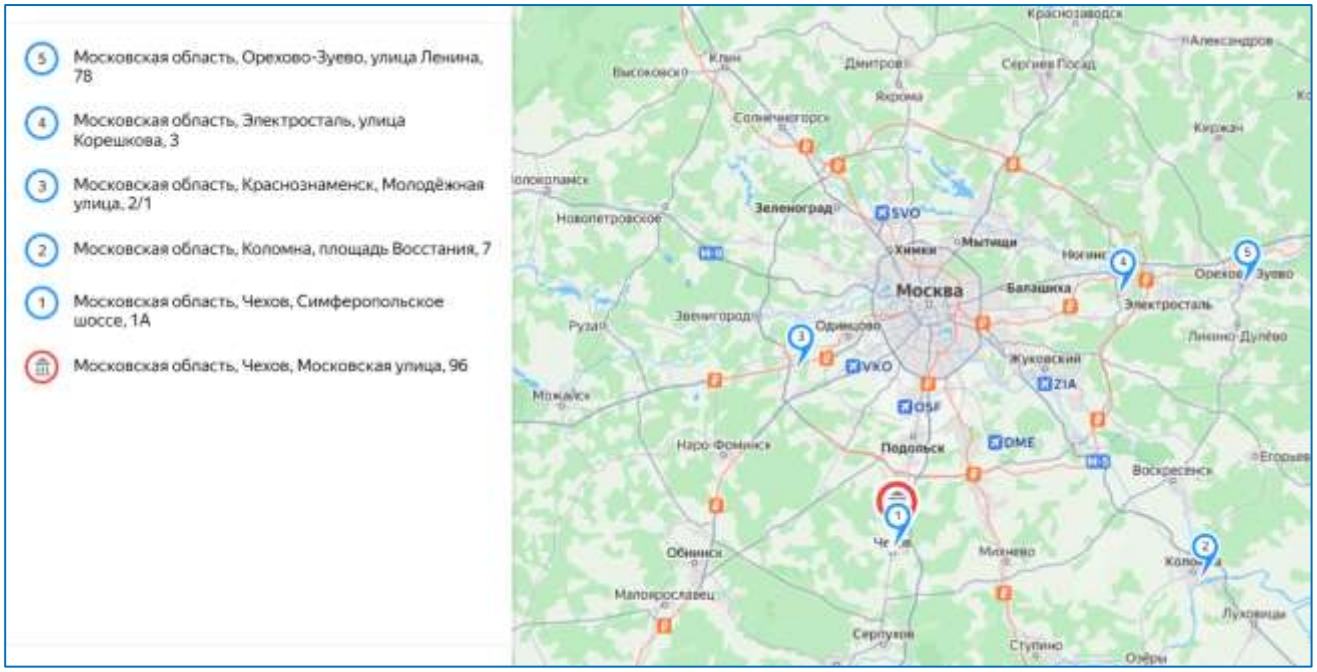


Рис. 35. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки

Корректировка проведена с использованием исследования Компании ООО «ПФК».[47] Принадлежность местоположения Объекта оценки и аналогов к той или иной экономической зоне определялась по таблице ниже:

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до =10 км от МКАД	Север	до =10 км	г. Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г. Долгопрудный;	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до =10 км	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до =12 км	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до =10 км	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский;	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до =10 км	г. Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Видное	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до =15 км	г. Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до =10 км	г. Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г. Красногорск;	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	до =15 км	г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г. Химки	Ленинградское (М-10)
от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от =10 до =28 км.	г. Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д. Агафониха; д. Глазово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от =10 до =30 км.	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щёлково; г. Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от =10 до =38 км.	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли; рп. Монино	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	Юго-восток	от =10 до =40 км.	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от =10 до =28 км.	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от =10 до =28 км.	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от =10 до =32 км.	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от =10 до =28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)

[47] *ООО «ПФК». Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 2-го полугодия 2025 года. Божко А.В. // URL: https://pfagroup.ru/upload/iblock/5ae/0a5esguko0fcilz9wy66zznuma88luy3.pdf*

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г. Дмитров; г. Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет; г. Красноармейск	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г. Чехов; г. Серпухов; г. Протвино	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка; рп. Тучково	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г. Истра; г. Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г. Солнечногорск; г. Клин	Ленинградское (М-10)
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г. Дубна; г. Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г. Шатура; г. Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г. Коломна; г. Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г. Можайск; г. Верея	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г. Волоколамск; пгт. Шаховская	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рис. 36. Характеристика экономических зон Московского региона за пределами МКАД

Поправка на местоположение рассчитывалась через соотношение средних цен на торговую недвижимость в соответствующих экономических зонах с учетом направления от МКАД:

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;	131 000	181 400	166 000	83 300
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	125 300	182 400	169 800	80 900
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	100 100	173 100	160 800	77 400
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	135 700	240 500	222 900	72 400
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	145 400	253 000	233 500	86 500
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово	183 600	303 800	270 200	106 100
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	144 200	258 600	234 200	102 000
	Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	140 900	245 000	223 100	86 400
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово	83 300	125 400	105 700	60 700
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	88 400	138 600	121 200	61 500
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	60 200	91 300	81 900	51 700
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	84 700	131 600	114 600	60 800
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	89 100	141 900	128 000	66 800
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	102 000	181 200	158 400	77 300
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	89 100	149 000	129 800	61 500
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	96 400	155 700	136 300	70 200
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	57 100	92 700	80 200	34 300
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	53 300	82 800	73 600	31 800
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	45 600	81 900	67 800	27 600
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	45 300	77 400	65 800	23 400
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	61 300	98 300	86 000	35 900
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	62 100	102 800	89 300	39 600
	Запад	г.Истра; г.Руза	60 700	98 500	85 000	35 300
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	55 000	88 900	79 000	36 900
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	45 500	81 100	71 900	23 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	38 000	60 500	50 500	18 700
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	50 800	86 200	77 000	23 400
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	44 800	80 700	69 400	21 900
	Юго-запад	г.Можайск; г.Верея	42 900	77 300	62 400	24 700
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	38 800	60 700	52 200	21 100
	Северо-запад	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рис. 37. Сводные данные рынка купли-продажи за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Расположение относительно красной линии. С точки зрения локального местоположения следует проанализировать расположение объектов относительно магистральных или второстепенных улиц. По данным Справочника ABN Consult,[48] зависимость цены торгового объекта от его расположения относительно «красной» линии выражается следующим образом:

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,20	1,09	1,31
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии некрупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,06	1,04	1,08

Рис. 38. Значения корректирующих коэффициентов

Объект оценки и подобранные аналоги, кроме № 4, расположены на первой линии главной улицы, корректировка не требуется. В отношении Объекта оценки к расчету принято среднее значение коэффициента – 1,20.

Аналог № 4 расположен на первой линии некрупной второстепенной улицы, в отношении него использовано среднее значение коэффициента 1,06. Корректировка цены аналога № 4 составила 13,21% = 1,20 / 1,06-1.

Корректировка на площадь улучшений. Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой удельной стоимости. По данным Справочника ABN Consult,[49] зависимость удельной цены торгового объекта от его масштаба выражается следующим образом:

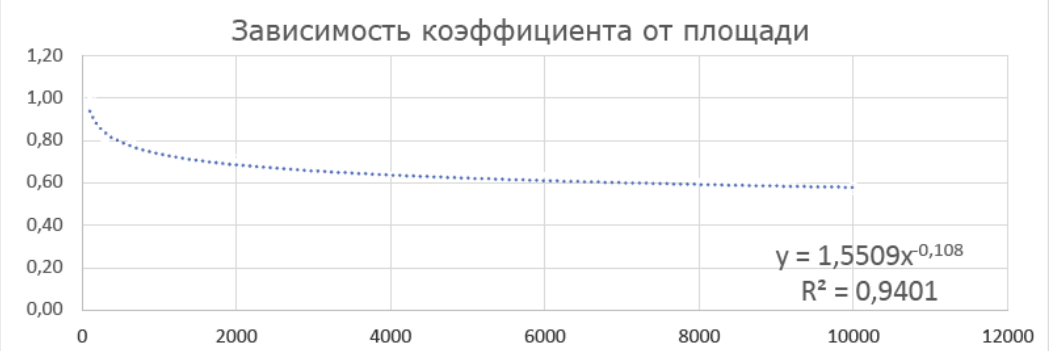


Рис. 39. Зависимость цен продаж торговых объектов от величины общей площади

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$К_{масш}=(S_{оо}/S_{оа})^{-0,108}-1, \text{ где:}$$

- $К_{масш}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{оо}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- «-0,108»– коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

Состав площадей. Кроме общей площади, второстепенной характеристикой торговых центров является арендопригодная площадь, которая, по данным Справочника ABN Consult,[50] находится в диапазоне 70-90% от общей площади здания:

[48] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[49] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[50] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

11. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади характерное для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	0,80	0,70	0,90

Рис. 40. Отношение арендопригодной площади к общей

Таблица 25. Арендопригодная площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь улучшений, кв. м	**32 835,0**	**19 341,5**	**16 748,0**	**14 231,4**	**15 770,3**	**25 703,3**
Площадь GLA (арендопригодная площадь), кв. м	17 368,88	17 083,0	12 355,0	9 216,0	10 000,0	21 000,0
Коэффициент арендопригодной площади	**66%**	**88%**	**74%**	**65%**	**63%**	**82%**

Существенные различия между анализируемыми объектами по данному критерию, которые требовали бы введения корректировок, не выявлены.

Характеристики парковки. Объект оценки и аналоги отличаются емкостью парковки (обеспеченностью торгового центра машиноместами). По данным Справочника ABN Consult,[51] зависимость удельной цены торгового объекта от обеспеченности парковочными местами выражается следующим образом:

21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,25

Рис. 41. Значения корректирующих коэффициентов

Для обоснования корректирующих коэффициентов Оценщик рассчитал парковочный коэффициент для Объекта оценки и аналогов (отношение GLA к количеству мест на парковке бизнес-центра). Корректировка проводится по принципу «чем меньше парковочный коэффициент – тем лучше».

По данным Дайджеста недвижимости,[52] для торговых центров без метро либо с удаленностью от метро свыше 25 мин. базовый парковочный коэффициент составляет 1 м/м на 15-20 кв. м GLA:

Среднерыночные диапазоны:	
для ТЦ без метро / от 25 мин. до метро	**парковочный коэффициент базовый 1 м/м на 15-20 кв. м GLA**

Рис. 42. Значения корректирующих коэффициентов

[51] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

[52] *Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Малые и средние торговые центры - корректировки на I кв. 2024 // URL: https://smao.ru/files/File/2024/daydjest_po_malyim_i_srednim_tts_i_kv.2024.pdf*

Парковочный коэффициент Объекта оценки и аналогов №№ 1, 2, 4 и 5 (1 м/м на 57-95 кв. м GLA) в 3 и более раз превышает базовое значение. В связи с этим в отношении указанных объектов использовано среднее значение интервала – 1,10.

Парковочный коэффициент аналога № 3 (1 м/м на 354 кв. м GLA) существенно превышает базовое значение, т.е. характеристики емкости парковки данного аналога существенно хуже, чем у Объекта оценки. В связи с этим в отношении указанного объекта использовано минимальное значение интервала – 1,05. Корректировка составит 4,76% = 1,10 / 1,05 – 1.

Таблица 26. Расчет корректировки на обеспеченность парковочными местами

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Кол-во м/м	207	300	196	26	105	300
GLA, кв. м	17 368,88	17 083	12 355	9 216	10 000	21 000
Парковочный коэффициент (соотношение GLA к количеству м/м)	86	57	63	354	95	70
Коэффициент	1,10	1,10	1,10	1,05	1,10	1,10
Корректировка, %	**х**	**0,00%**	**0,00%**	**4,76%**	**0,00%**	**0,00%**

Корректировка на обеспеченность земельным участком. Наличие у торгового объекта большей площади прилегающего земельного участка повышает его стоимость, т.к. предоставляет возможность разместить достаточное количество машиномест на прилегающей парковке. Корректировка не проводилась, т.к. данный фактор учтен при корректировке на обеспеченность машиноместами.

Корректировка на техническое состояние здания. Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, с сопоставимым годом постройки, введение корректировки не требуется.

Корректировка на тип площадей. Корректировка на тип площадей не вводилась, т. к. все объекты имеют торгово-развлекательные, офисные площади, фудкорты.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Корректировка не вводилась, т. к. все объекты сопоставимы по данному элементу сравнения и не имеют движимого имущества, включенного в стоимость объекта.

5.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости объекта оценки

Стоимость объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода (С0) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum \left(Ц_{пр.i} \times N_i \right), \text{ где:}$$

- $Ц_{пр.i}$ – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта- аналога,
- N_i – весовой коэффициент объекта-аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a^n}{A}, \text{ где:}$$

- N_i – весовой коэффициент n-го аналога;
- a^n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);
- A – сумма разниц $(1-a^n)$.

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Дополнительно следует отметить, что Оценщику не известна точная информация о наличии в составе подобранных объектов-аналогов инфраструктурных объектов, таких как трансформаторная подстанция и газопровод. К продаже предлагаются единые объекты недвижимости, а именно функционирующие комплексы торгового назначения, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями. При дальнейшем попозиционном выделении стоимостей оцениваемых объектов инженерной инфраструктуры (трансформаторной подстанции и сооружения газопровода-ввода), отражающих условный вклад в стоимость Объекта оценки, Оценщик допускает, что в рассчитанной далее стоимости Объекта оценки по рыночному (сравнительному) подходу учтены типичные (необходимые для эксплуатации) объекты инженерной инфраструктуры.

Далее приведен расчет скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов и стоимости объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

Таблица 27. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	102 613	82 203	86 864	75 624	57 107
Местоположение	**Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96**	**Московская область, г. Чехов, Симферопольское ш., 1**	**Московская область, г. Коломна, площадь Восстания, д. 7**	**Московская обл., Краснознаменск, Молодёжная ул., 2/1**	**Московская обл., г. Электросталь, улица Корешкова, 3**	**Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 78**
Экономическая зона МР	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А107)	за пределами МБК (А-108)
Направление от МКАД	Юг	Юг	Юго-восток	Юго-запад	Восток	Восток
Расстояние от МКАД, км	54	53	98	26	43	85
Средняя удельная цена торговых объектов, руб./кв. м	98 300	98 300	86 200	181 200	91 300	60 500
Корректировка, %	х	0,00%	14,04%	-45,75%	7,67%	62,48%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	11 539	-39 741	5 798	35 680
Расположение по красной линии	**1 линия крупной магистральной улицы**	**1 линия крупной магистральной улицы**	**1 линия крупной магистральной улицы**	**1 линия крупной магистральной улицы**	**1 линия второстепенной улицы**	**1 линия крупной магистральной улицы**
Коэффициент	1,20	1,20	1,20	1,20	1,06	1,20
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	13,21%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	9 988	0
Площадь здания, кв. м	**32 835,0**	**19 341,5**	**16 748,0**	**14 231,4**	**15 770,3**	**25 703,3**
Корректировка, %	х	-5,56%	-7,01%	-8,63%	-7,61%	-2,61%
Корректировка, руб./кв. м	х	-5 701	-5 765	-7 500	-5 759	-1 490
Наличие парковки	**Организованная парковка (подземная – 187 м/м, наземная – 20 м/м)**	**Организованная парковка (наземная 300 м/м)**	**Организованная парковка (наземная 196 м/м)**	**Организованная парковка (наземная 26 м/м)**	**Организованная парковка (наземная 105 м/м)**	**Организованная парковка (наземная 300 м/м)**
Кол-во м/м	207	300	196	26	105	300
GLA, кв. м	17 368,88	17 083	12 355	9 216	10 000	21 000
Парковочный коэффициент (соотношение GLA к количеству м/м)	84	57	63	354	95	70
Коэффициент	1,10	1,10	1,10	1,05	1,10	1,10
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	4,76%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	4 136	0	0
Относительная коррекция, %	*х*	*-5,56%*	*7,02%*	*-49,62%*	*13,26%*	*59,87%*
Относительная коррекция, руб./кв. м	*х*	*-5 701*	*5 774*	*-43 104*	*10 028*	*34 190*
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	**х**	**96 912**	**87 977**	**43 760**	**85 652**	**91 297**
Коэффициент вариации откорректированных цен аналогов составил 26%, размах вариации - 121%, т.е. скорректированные цены аналогов существенно (в 2,2 раза) отличаются друг от друга. Из дальнейшего расчета исключена откорректированная цена аналога № 3 как минимальное значение в выборке (выброс).						
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	**х**	**5,6%**	**23,7%**	**69,1%**	**28,5%**	**65,1%**
Полученное значение абсолютной валовой коррекции цены аналога № 5 обусловлено отличием по местоположению от Объекта оценки. Данный объект признается аналогом Объекта оценки, т.к. сопоставим с ним по остальным ключевым ценообразующим факторам (масштаб, емкость паркинга, состав площадей по функциональному назначению и др.).						

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорр. цены аналогов, принятые к расчету, руб./кв. м с НДС		**96 912**	**87 977**	**min в выборке**	**85 652**	**91 297**
1-ABS(суммарная корректировка)	2,772	0,944	0,763	0,000	0,715	0,349
Коэффициент вариации откорректированных цен аналогов составил 5% (меньше предельно допустимого значения 33%), размах вариации - 13%, что свидетельствует об однородности откорректированных цен аналогов.						
Весовой коэффициент	100,00%	34,07%	27,54%	0,00%	25,80%	12,59%
Скорректированная цена, руб./кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	**90 840**	**33 018**	**24 229**	**0**	**22 095**	**11 498**
Общая площадь улучшений, кв. м	32 835,0					
Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. с НДС	**2 982 731 400**					
в т.ч. стоимость прав на земельный участок, руб. (НДС не облагается)	35 692 224					
Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу (расчетное значение), руб. без НДС	**2 491 558 204**					

В разделе анализа рынка представлена следующая информация:

- Цены предложений по продаже торговых центров в Московской области из сегмента Объекта оценки находятся в диапазоне **56 700-170 000 руб./кв. м с НДС**, в среднем **93 900 руб./кв. м,** медианное значение **86 700 руб./кв. м** (без учета скидки на торг, учета иных ценообразующих факторов). С учетом торга, типичного для рассматриваемого сегмента (8,26%, см. раздел применения сравнительного подхода), диапазон цен составляет **52 000-155 700 руб./кв. м с НДС**, в среднем **86 100 руб./кв. м,** медиана **79 500 руб./кв. м.**

Определенная в Отчете удельная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу **(90 840 руб./кв. м с НДС)** соответствует среднерыночному диапазону (52 000-155 700 руб./кв. м с НДС) и приближена к среднему значению **(86 100 руб./кв. м с НДС)**.

5.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка

Для оценки стоимости земельных участков используют методы, согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р, перечисленные ниже.

Таблица 28. Обоснование выбора метода расчета стоимости земельного участка

Метод	Условие применения метода	Обоснование выбора метода к оценке
Метод сравнения продаж (сравнительный подход)	Применяется для оценки как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. При наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).	Т.к. рынок земельных участков под общественно-деловую застройку достаточно развит в Московской области, а также принимая во внимание, что, при наличии необходимой информации, метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным, **к оценке применен метод сравнения продаж.**
Метод выделения (сравнительный подход)	Применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости (ЕОН), аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	Метод выделения не применялся, т. к. не выявлена информация о ценах сделок / предложений с ЕОН, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, с соблюдением условия, что улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию.
Метод распределения (сравнительный подход)	Применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с ЕОН, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	Метод распределения в рамках сравнительного подхода не применялся в силу отсутствия информации о ценах сделок и предложений с ЕОН, аналогичными Объекту оценки, с указанием стоимости входящих в него улучшений и земельного участка. Ряд аналитических источников (Справочники Л. А. Лейфера, СтатРиелт и пр.) содержит сведения о доле стоимости земельного участка в стоимости ЕОН. Применение таких значений для оцениваемого участка может привести к значительной погрешности в его стоимости, т. к. среднерыночные коэффициенты не учитывают индивидуальных характеристик оцениваемого участка (престижность расположения, близость метро и транспортной развязки, возможность высотного строительства и, как следствие, большая нагрузка на кв. м земельного участка, и т.д.).
Метод капитализации земельной ренты (доходный подход)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.	Метод не применялся, т. к. не выявлены предложения по аренде земельных участков, сопоставимых с оцениваемым.
Метод остатка (доходный подход)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.	Метод остатка не использовался, т. к. его использование требует значительных допущений и предположений (в части типа и характера застройки, площадей, стоимости строительства, будущих ставок аренды и проч.)
Метод предполагаемого использования (доходный подход)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.	Метод предполагаемого использования не применялся, т. к. его использование требует значительных допущений и предположений (в части типа и характера застройки, площадей, стоимости и сроков строительства, сроков ввода в эксплуатацию, будущих ставок аренды и проч.)

Таким образом, стоимость земельного участка определена методом сравнения продаж, являющимся наиболее предпочтительным при наличии необходимой информации. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Подробное описание применения сравнительного подхода к оценке недвижимости приведено в разделе 5.2. Отчета. Далее приводятся расчетные таблицы и пояснения к ним.

Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались предложения, актуальные на дату оценки. Были отобраны объекты, имеющие количественные и качественные характеристики, близкие к характеристикам оцениваемого объекта. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице. Принт-скрины приведены в Приложении № 2 к Отчету.

Таблица 29. Описание объектов сравнения для оценки земельного участка

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Московская обл., г. Чехов, Московская ул., 96	Московская обл., г. Чехов, вблизи ул. Живописная, д. 29	Московская обл., Чеховский район, д. Манушкино - ПАТП Кулаковский с/т округ	Московская обл., Чеховский район, город Чехов, Уездная, вл. 19	Московская обл., Чеховский район, г. Чехов, ул. Уездная
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Ближайшие окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр
Расположение относительно красной линии	1 линия крупной а/д	1 линия крупной а/д	1 линия крупной а/д	1 линия крупной а/д, ТУ на съезд	2 линия некрупной а/д
Местонахождение в пределах населенного пункта	МЖС	ИЖС	ИЖС / автомагистрали	МЖС	МЖС
Кадастровый номер	50:31:0040402:66	50:31:0000000:53668	50:31:0050414:970	50:31:0020301:295	50:31:0020501:703
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Общая площадь, сот.	**90,47**	**193,44**	**20,00**	**237,00**	**12,00**
Наличие строений на участке	Условно свободный	Нет	Нет	Нет	Нет
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Условно свободный	Нет (по границе)	Нет (по границе)	Электроснабжение	Электроснабжение, скважина
Покрытие подъездной а/д	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Благоустройство участка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под размещение торгового центра	Объекты торговли	Для обслуживания автотранспорта	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	Для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Коммерческое использование	Коммерческое использование
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие ИРД	Нет	Нет	ГПЗУ	Нет	Нет
Точная ссылка	х	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/326727980/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_4274853975	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_237_ga_promnaznacheniya_7484378906	https://chekhov.n1.ru/view/118029148/
Источник информации	х	Лилия Моисеева, тел. +7 985 805-16-99	Максим, тел. +7-966-045-20-43	Лилия Моисеева, тел. +7-958-481-64-34	Кира Этминус, тел. +7 923 070-72-17
Цена предложения, руб.	**?**	**78 000 000**	**8 000 000**	**125 000 000**	**8 400 000**
Цена предложения, руб./сот.	**?**	**403 226**	**400 000**	**527 426**	**700 000**

Местоположение аналогов уточнялось по данным Портала пространственных данных «Национальная система пространственных данных» (НСПД) https://nspd.gov.ru/. Сведения о коммуникациях и иная требуемая дополнительно информация уточнялись у продавцов в ходе телефонного интервьюирования.

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке оцениваемого объекта единица сравнения: удельный показатель стоимости за 1 сотку земельного участка.

Согласно п. 22(е) ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы[53] Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемый земельный участок принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. Все подобранные объекты-аналоги предлагаются на праве собственности. Корректировка не требуется.

У оцениваемого участка имеется ограничение в виде охранных зон инженерных коммуникаций. Учитывая, что указанные ограничения (обременения) распространяются только на несущественную часть земельного участка и не затрагивают основную площадь земельного участка, занятого ТРЦ, влияние данного фактора незначительно и не учитывается. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

[53] *Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.*

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам стоимости. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

В рамках настоящего Отчета, исходя из объема доступной Оценщику информации, в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг. Согласно данным Справочника ABN Consult,[54] скидка на торг при продаже земельных участков в Московском регионе составляет 6,6-14,95%, в среднем 10,71%:

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,71	6,60	14,95

Рис. 43. Значения корректирующих коэффициентов

В расчете использовано максимальное значение, т.к. Объект оценки находится в Московской области.

Далее приведена корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения.

Таблица 30. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб./сот.	?	403 226	400 000	527 426	700 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	**Право собственности**	**Право собственности**	**Право собственности**	**Право собственности**	**Право собственности**
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	403 226	400 000	527 426	700 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	**Типичные рыночные**	**Типичные рыночные**	**Типичные рыночные**	**Типичные рыночные**	**Типичные рыночные**
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	403 226	400 000	527 426	700 000
Дата продажи	**Май.26**	**Май.26**	**Май.26**	**Май.26**	**Май.26**
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	403 226	400 000	527 426	700 000
Совершенная сделка/предложение	**Сделка**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**
Скидка на торг, %	x	-14,95%	-14,95%	-14,95%	-14,95%
Скорр. цена, руб./сот.	**x**	**342 944**	**340 200**	**448 576**	**595 350**

[54] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

Корректировка на местоположение. Стоимость земельных участков в Московской области зависит от удаленности от МКАД, а также направления. Оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют различия по местоположению, поэтому необходимо внесение корректировки.

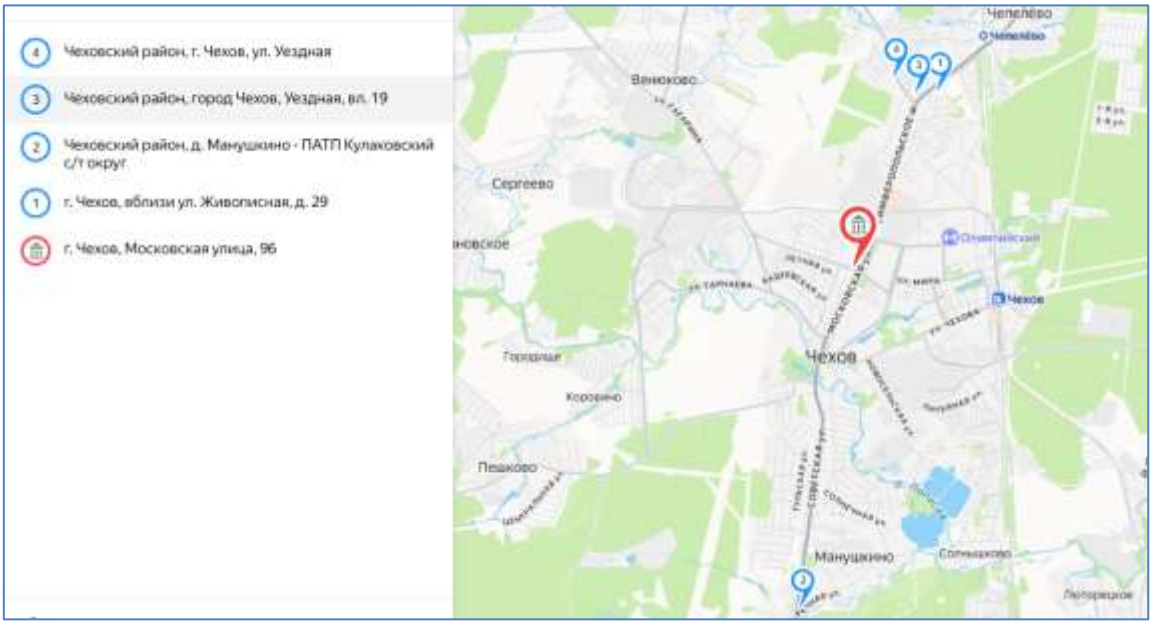


Рис. 44. Месторасположение объектов-аналогов и оцениваемого объекта на карте

Рассматриваемые объекты расположены в зоне между ММК и МБК, по направлению Сиферопольского / Брестского шоссе, поэтому являюся сопоставимыми по данному элементу сравнения, корректировка не вносится.

Требуется внесение корректировки на *тип населенного пункта* и *расположение в населенном пункте.*

В соответствии с данными Справочника под ред. Л.А. Лейфера,[55] зависимость удельной цены коммерческих земельных участков от типа населенного пункта выражается следующим образом:

Таблица 14. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,55

Таблица 15. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,76	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,71
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,60
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,77	0,91
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,66	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

Рис. 45. Значения корректирующих коэффициентов

[55] *Справочник оценщика – 2025. Земельные участки. Ч.I. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2025. Стр. 111*

Оцениваемый объект, как и аналоги №№ 1, 3 и 4, находится в областном центре (г. Чехов), коэффициент корректировки 1.

Аналог № 2 расположен в районе д. Манушкино с.п. Стремиловского, примыкающей к границе г. Чехова. Расположение характеризуется как «ближайшие окрестности областного центра». Т.к. аналог примыкает к границе областного центра, к расчету принято максимальное значение расширенного интервала – 0,91.

Корректировка рассчитана как коэффициент оцениваемого объекта, деленный на коэффициент аналога, минус 1.

В соответствии с данными Справочника под ред. Л.А. Лейфера,[56] зависимость удельной цены земельных участков от расположения в населенном пункте выражается следующим образом:

Таблица 108 Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов (дополнено 16.05.2025).

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,90
Зоны автомагистралей	0,85	0,83	0,87
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73	0,79
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,74	0,80
Окраины города, промзоны	0,74	0,71	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Зоны автомагистралей	0,81	0,79	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71	0,76
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,74	0,80
Окраины города, промзоны	0,67	0,63	0,70

Таблица 109 Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов (дополнено 16.05.2025).

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,80	0,95
Зоны автомагистралей	0,85	0,78	0,93
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,68	0,84
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,70	0,85
Окраины города, промзоны	0,74	0,65	0,83
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,85	0,97
Зоны автомагистралей	0,81	0,74	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,65	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,68	0,85
Окраины города, промзоны	0,67	0,58	0,76

Рис. 46. Значения корректирующих коэффициентов

Оцениваемый участок и аналоги №№ 3 и 4 находятся в зоне высотной (многоквартирной) жилой застройки (МЖС), в отношении них принят коэффициент в размере среднего значения (0,77).

Аналог № 1 находится в зоне ИЖС, в отношении него использовано среднее значение коэффициента 0,74.

Аналог № 2 находится в зоне автомагистралей, присутствует индивидуальная жилая застройка. Использовано среднее значение коэффициентов 0,81 и 0,74, итоговый коэффициент составил 0,78.

Корректировка рассчитана как коэффициент оцениваемого объекта, деленный на коэффициент аналога, минус 1.

Корректировка на расположение относительно красной линии. Расположение коммерческого участка на первой линии автодороги оказывает положительное влияние на его стоимость. Согласно данным Справочника ABN Consult,[57] влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,14	1,09	1,19
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии некрупной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,03	1,09

Рис. 47. Значения корректирующих коэффициентов

[56] *Справочник оценщика – 2025. Земельные участки. Ч.I. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2025. Стр. 234*

[57] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

Оцениваемый участок и аналоги №№ 1 и 2 расположены на первой линии значимой а/д (Симферопольское шоссе), к расчету принято среднее значение коэффициента – 1,14.

Аналог № 3 также находится на первой линии Симферопольского шоссе. По информации в объявлении, в 2016 г. были получены Технические условия в ГБУ «Мосавтодор» на присоединение участка к автомобильной дороге «Старосимферопольское шоссе», разработан и утвержден проект присоединения, что позволяет сделать собственный выезд на шоссе. В расчете использовано максимальное значение диапазона – 1,19.

Аналог № 4 находится на 2-ой линии некрупной а/д (Репниковской улицы), в расчете использовано минимальное значение диапазона – 1,03.

Корректировка рассчитана как коэффициент оцениваемого объекта, деленный на коэффициент аналога, минус 1.

Корректировка на площадь земельного участка. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Согласно данным ABN Consult,[58] влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

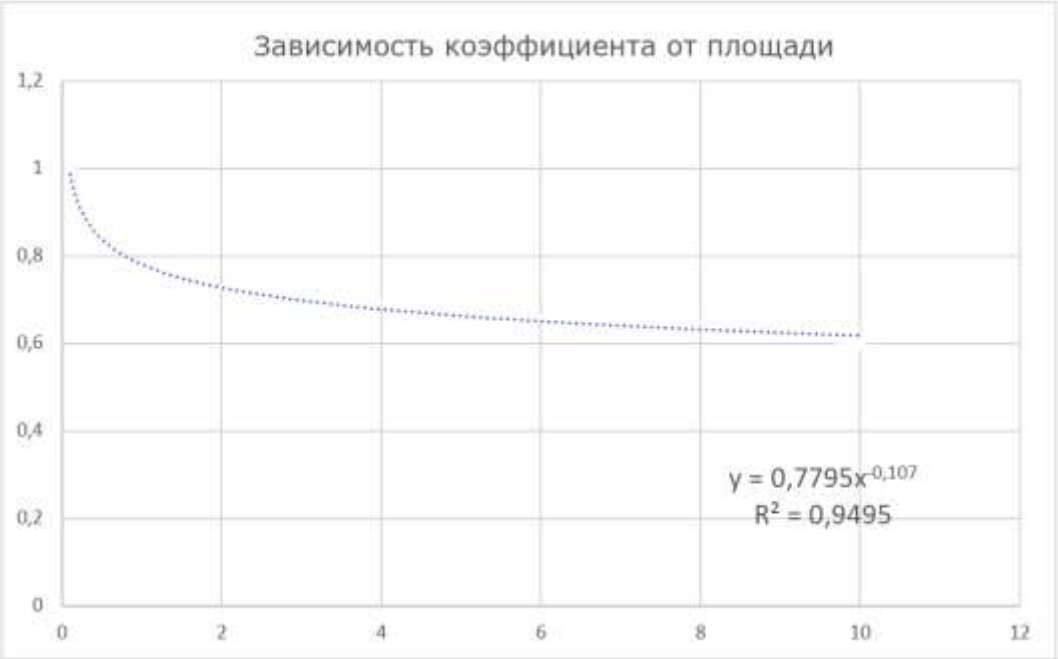


Рис. 48. Зависимость удельной цены земельного участка от общей площади

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$К_{масш}=(S_{оо}/S_{оа})^{-0,107}-1, \text{ где:}$$

- $К_{масш}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{оо}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- «-0,107»– коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

[58] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

Конфигурация и рельеф. Как правило, стоимость участка, имеющего конфигурацию и рельеф удобные для строительства, выше. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют удобные для строительства конфигурацию и рельеф, корректировка не требуется.

Корректировка на обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями. Наличие инженерных коммуникаций является значимым ценообразующим фактором, оказывающим существенное влияние на стоимость земельных участков. Согласно данным Справочника ABN Consult,[59] влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,08	1,04	1,12

Рис. 49. Значения корректирующих коэффициентов

В расчете использовались средние значения коэффициентов.

Оцениваемый участок рассматривается как условно свободный, в связи с этим наличие коммуникаций не учитывается.

Аналоги №№ 1 и 2 не имеют коммуникаций, корректировка не требуется.

Аналог № 3 обеспечен электроснабжением, корректировка составила -9,09% = 1,00 / 1,09 – 1.

Аналог № 4 обеспечен электроснабжением и локальным водоснабжением, коэффициент рассчитан мультипликативно (1,144 = 1,09 × 1,04). Корректировка составила -12,59% = 1,00 / 1,144 – 1.

Корректировка на подъездные пути. Оцениваемый участок и объекты-аналоги обеспечены подъездными путями с твердым покрытием, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие строений под снос. Участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Необходимость корректировки не выявлена.

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование. Оцениваемый участок и объекты-аналоги относятся к землям населенных пунктов. Все аналоги позиционируются под коммерческую (торговую) застройку.

Аналог № 1, как и Объект оценки, имеет зарегистрированный вид разрешенного использования под торговую застройку («Объекты торговли»), корректировка не требуется.

Аналоги №№ 2-4 имеют ВРИ, отличные от ВРИ оцениваемого участка:

- для обслуживания автотранспорта;
- для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров;
- для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства.

[59] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

В соответствии с Законом Московской области от 7 июня 1996 года N 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» (с изменениями на 5 мая 2026 года), ст.5.2.,[60] плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка не взимается, если вид разрешенного использования земельного участка изменяется на вид разрешенного использования земельного участка, предусматривающий строительство и (или) реконструкцию на земельном участке объекта капитального строительства, относящегося к видам объектов капитального строительства, имеющим важное социально-экономическое значение для развития Московской области и включенным в перечень, утвержденный Правительством Московской области.

В соответствии с Приложением N 1 к постановлению Правительства Московской области от 31 декабря 2013 года N 1190/57,[61] в Перечень видов объектов капитального строительства, имеющих важное социально-экономическое значение для развития Московской области, входят объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы):

N п/п	Виды объектов капитального строительства	Наименование вида разрешенного использования земельного участка*
* В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"		
16	Объекты капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв.м для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, размещения гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)
17	Объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещения гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	Рынки
18	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	Магазины

Рис. 50. Выдержка из Приложения № 1 к постановлению Правительства Московской области от 31 декабря 2013 года N 1190/57

Таким образом, поскольку плата за смену ВРИ на торговое использование в данном случае не взимается, то корректировка цен аналогов №№ 2-4 не требуется.

Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД). Наличие ИРД удорожает стоимость земельного участка. Согласно данным Справочника ABN Consult,[62] влияние данного фактора на стоимость земельных участков под коммерческую застройку выражается следующим образом:

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,09	1,05	1,13

Рис. 51. Значения корректирующих коэффициентов

Аналог № 2 имеет ГПЗУ, коэффициент принят в размере среднего (1,09).

Иные характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены.

[60] https://docs.cntd.ru/document/5809927

[61] *Постановление Правительства Московской области от 31 декабря 2013 года N 1190/57 «Об утверждении Порядка определения платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в собственности физического или юридического лица, и Перечня видов объектов капитального строительства, имеющих важное социально-экономическое значение для развития Московской области» (с изменениями на 26 марта 2026 года) // URL: https://docs.cntd.ru/document/537956401?marker=7DC0K7*

[62] *ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov*

Схема согласования откорректированных цен аналогов

Стоимость объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода (C_0) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum \left(Ц_{пр.i} \times N_i \right), \text{ где:}$$

- $Ц_{пр.i}$ – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта- аналога,
- N_i – весовой коэффициент объекта-аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a^n}{A}, \text{ где:}$$

- N_i – весовой коэффициент n-го аналога;
- a^n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);
- A – сумма разниц ($1-a^n$).

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Далее приведена корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

Таблица 31. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированный по I гр. элтов сравнения стоимостной показатель, руб./сот.	?	342 944	340 200	448 576	595 350
Статус населенного пункта	**Областной центр**	**Областной центр**	**Ближайшие окрестности областного центра**	**Областной центр**	**Областной центр**
Коэффициент	1	1	0,91	1	1
Корректировка, %	x	0,00%	9,89%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	33 646	0	0
Местонахождение в пределах населенного пункта	**МЖС**	**ИЖС**	**ИЖС / автомагистрали**	**МЖС**	**МЖС**
Коэффициент	0,77	0,74	0,78	0,77	0,77
Корректировка, %	x	4,05%	-0,65%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	13 903	-2 195	0	0
Расположение относительно красной линии	**1 линия крупной а/д**	**1 линия крупной а/д**	**1 линия крупной а/д**	**1 линия крупной а/д, ТУ на съезд**	**2 линия некрупной а/д**
Коэффициент	1,14	1,14	1,14	1,19	1,03
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-4,20%	10,68%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	-18 848	63 581
Площадь, сот.	**90,47**	**193,44**	**20,00**	**237,00**	**12,00**
Корректировка, %	x	8,47%	-14,91%	10,85%	-19,44%
Корректировка, руб./сот.	x	29 051	-50 733	48 689	-115 728
Инженерные коммуникации	**Условно свободный**	**Нет (по границе)**	**Нет (по границе)**	**Электроснабжение**	**Электроснабжение, скважина**
Водоснабжение, канализация	*1*	*1*	*1*	*1*	*1,04*
Электроснабжение	*1*	*1*	*1*	*1,1*	*1,1*
Газоснабжение	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*
Коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,100	1,144
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-9,09%	-12,59%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	-40 780	-74 939

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Вид разрешенного использования	**Под размещение торгового центра**	**Объекты торговли**	**Для обслуживания автотранспорта**	**Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров**	**Для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства**
Корректировка, руб./объект	x	0	0	0	0
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Наличие ИРД	**Нет**	**Нет**	**ГПЗУ**	**Нет**	**Нет**
Коэффициент	1	1	1,09	1	1
Корректировка, %	x	0,00%	-8,26%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	-28 090	0	0
Относительная коррекция, %	*x*	*12,53%*	*-13,92%*	*-2,44%*	*-21,35%*
Относительная коррекция, руб./сот.	x	42 955	-47 372	-10 938	-127 086
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	**x**	**12,5%**	**33,7%**	**24,1%**	**42,7%**
Скорректированная стоимость, руб./сот.	**x**	**385 899**	**292 828**	**437 638**	**468 264**
Коэффициент вариации откорректированных цен аналогов составил 19% (меньше предельно допустимого значения 33%), размах вариации - 37%, что свидетельствует об однородности совокупности.					
1-ABS (суммарная корректировка)	2,869	0,875	0,663	0,759	0,573
Весовой коэффициент	**100,00%**	**30,49%**	**23,11%**	**26,44%**	**19,97%**
Удельная стоимость, руб./сот.	**394 520**	**117 652**	**67 661**	**115 700**	**93 507**
Площадь земельного участка, сот.	90,47				
Стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб. (НДС не облагается)	**35 692 224**				

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость прав на оцениваемый земельный участок, определенная в рамках рыночного (сравнительного) подхода, составила **35 692 224 руб. (НДС не облагается)** (расчетное значение).

В разделе анализа рынка представлена следующая информация:

- цены предложений земельных участков под коммерческую застройку в г. Чехове и ближайших окрестностях лежат в диапазоне 400 000-1 390 000 руб./сот. без учета потенциального снижения в процессе торга, медианное значение 610 000 руб./сот.
- В продаже представлены земельные участки площадью от 7,2 до 237 соток, медианное значение площадей 16 соток.
- Диапазон цен предложений на земельные участки, в наибольшей степени сопоставимые с оцениваемым, составляет от 400 000-700 000 руб./сот., в среднем 508 000 руб./сот. без учета скидки на торг.

С учетом типичной скидки на торг (-14,9%, обоснование см. выше), диапазон цен на земельные участки, сопоставимые с оцениваемым, составляет **340 000-595 000 руб./сот., в среднем 430 000 руб./сот.**

Таким образом, определенная в Отчете удельная стоимость земельного участка (395 000 руб./сот.) соответствует рыночному диапазону, при этом тот факт, что она находится ниже среднего значения, может быть обусловлен масштабом земельного участка (9 047 кв. м при медианной площади предложений 1 600 кв. м) и оценкой участка как свободного от коммуникаций.

5.3. Затратный подход

В соответствии с п. 24 ФСО V 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. Затратный подход основан на принципе замещения.

Согласно п. 25 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

На основании п. B8, B9 IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

Затратный подход не отражает рыночные тенденции, а также не учитывает в полной мере местоположение объекта. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (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). На основании вышеизложенного, учитывая развитость рынка и возможность применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов Оценщик в рамках настоящей работы отказался от оценки торгового центра и земельного участка затратным подходом.

Однако, согласно Заданию на оценку, в рамках настоящей оценки необходимо определить стоимость инфраструктурных объектов (трансформаторной подстанции и сооружения газопровода - ввода). В связи с тем, что стоимость подобных объектов не представляется возможным определить рыночным (сравнительным) подходом (ввиду специализированного характера на рынке не представлена продажа инфраструктурных объектов), а также невозможно выделить с помощью доходного подхода (доходы приносит единый объект недвижимости, а рассматриваемые улучшения непосредственно доходы не генерируют), то расчет их стоимости производился затратным подходом.

Согласно п. 26 ФСО V в рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий (п. 27 ФСО V).

В соответствии с п. 28 ФСО V *затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства)* представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

На основании п. 29 ФСО V основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Согласно п. 30 ФСО V *метод суммирования* основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

В рамках данного Отчета используется метод затрат замещения.

Согласно п. 32 ФСО V при определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

В данном Отчете расчет затрат на замещение выполнялся с помощью укрупненных сметных нормативов, с использованием справочника укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры 2020» и «Промышленные здания 2020».

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Каждый справочник КО-ИНВЕСТ имеет разный базовый регион и цены в уровне цен по состоянию на начало года выпуска справочника.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированные по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат, отражаемых для условий точечной застройки объектов;
- усредненная величина доначислений к стоимости, учитывающая непредвиденные работы и затраты. В справочных показателях стоимости, в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли предпринимателя учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве. Стоимость, определяемая в соответствии с данными справочника, не включает НДС.

Затраты на замещение по указанному справочнику определяются как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по своим основным параметрам оцениваемому объекту. При этом необходимо определить дифференциацию стоимостных показателей в зависимости от класса качества и класса конструктивных систем оцениваемого объекта.

ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ	Этажность: 1, Высота, м: 7.75	КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
КРОВЛЯ - Два слоя рулонная
ПОЛЫ - Бетонные / цементные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0072	*100		Econom	РУБ. на 10 м3	104 207
ruП3.19.000.0073	*200		Econom	РУБ. на 10 м3	92 808
ruП3.19.000.0074	*300		Econom	РУБ. на 10 м3	85 215
ruП3.19.000.0075	*500		Econom	РУБ. на 10 м3	75 985

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРООСНАЩЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0072	20842	16672	11463	1042	10422	6253		19800	7294	2083	7294		417	313	260	52		104207
	20,00%	*16,00%*	*11,00%*	*1,00%*	*10,00%*	*6,00%*		*19,00%*	*7,00%*	*2,00%*	*7,00%*		*0,40%*	*0,30%*	*0,25%*	*0,05%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0073	18562,4	13920,8	8353,3	927,9	10209,2	5567,4		20418,7	4639,4	1855,9	6497,6		743,2	556,2	463,8	92,2		92808,0
	20,00%	*15,00%*	*9,00%*	*1,00%*	*11,00%*	*6,00%*		*22,00%*	*5,00%*	*2,00%*	*7,00%*		*0,80%*	*0,60%*	*0,50%*	*0,10%*		*100,00%*

Рис. 52. Сведения об УПСС аналога

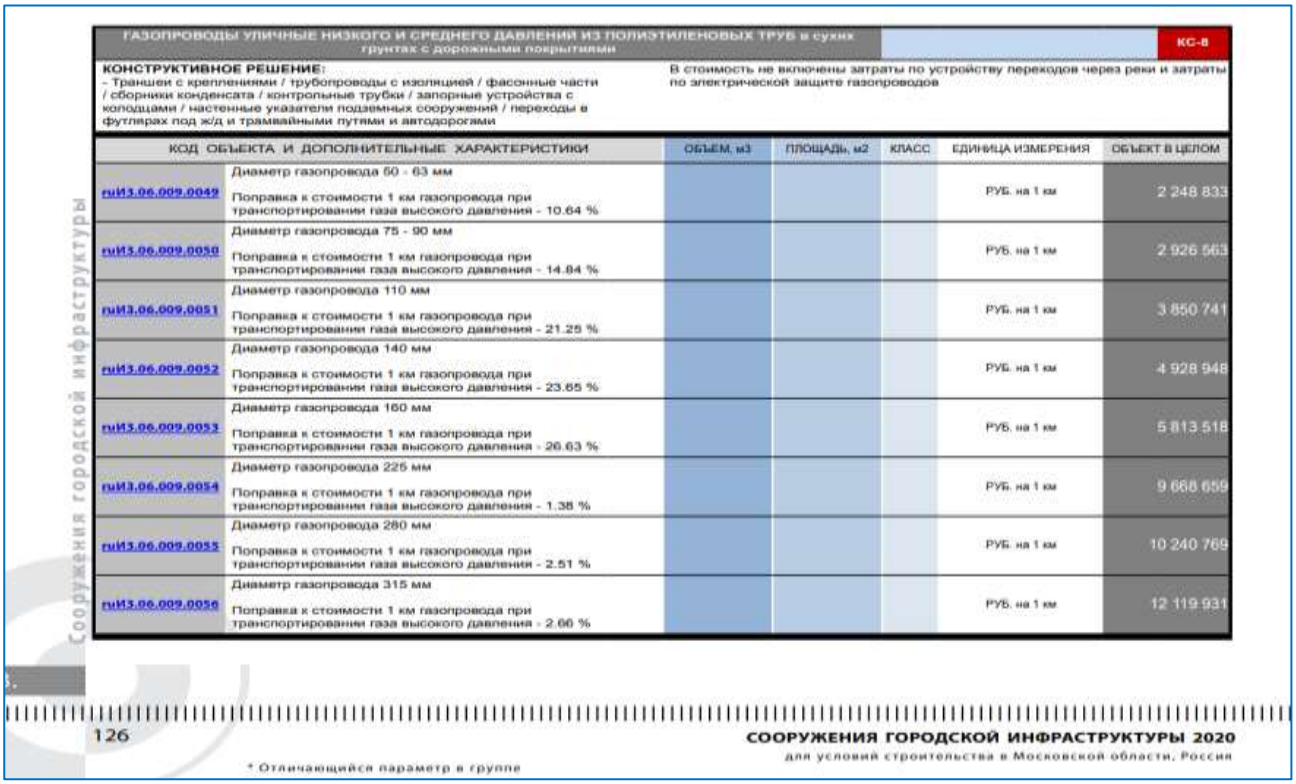


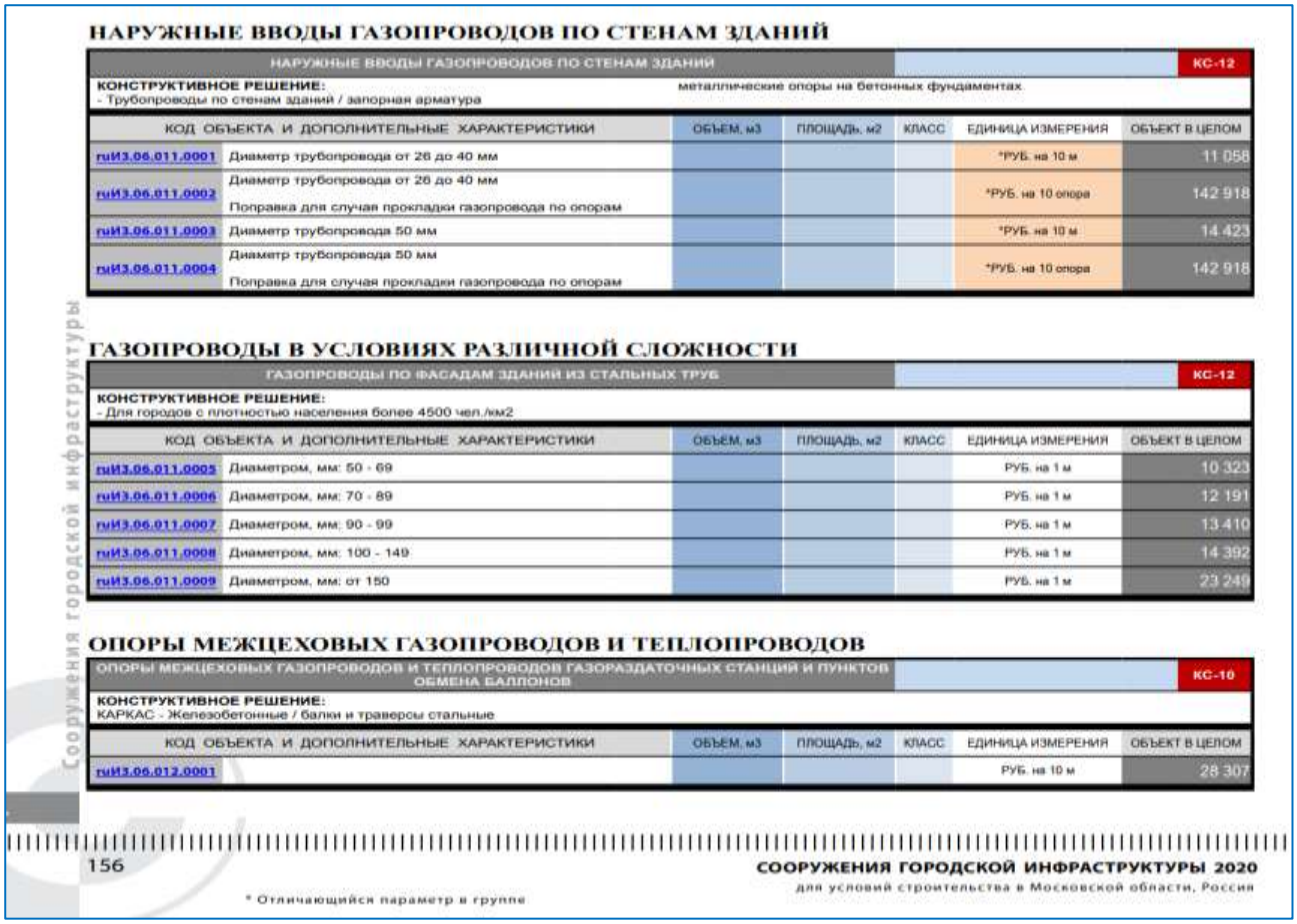
Рис. 53. Сведения об УПСС аналога



© КО-ИНВЕСТ 2020

ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ в сухих грунтах с дорожными покрытиями						КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубки / запорные устройства с колодцами / настенные указатели подземных сооружений / переходы в футлярах под ж/д и трамвайными путями и автодорогами		В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и затраты по электрической защите газопроводов				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.06.010.0127	Диаметр газопровода 50 - 70 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 5.37 %				РУБ. на 1 км	2 714 118
ruИ3.06.010.0128	Диаметр газопровода 80 - 100 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 4.56 %				РУБ. на 1 км	3 365 331
ruИ3.06.010.0129	Диаметр газопровода 125 - 150 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 3.94 %				РУБ. на 1 км	4 374 930

Рис. 54. Сведения об УПСС аналога



НАРУЖНЫЕ ВВОДЫ ГАЗОПРОВОДОВ ПО СТЕНАМ ЗДАНИЙ

НАРУЖНЫЕ ВВОДЫ ГАЗОПРОВОДОВ ПО СТЕНАМ ЗДАНИЙ						КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Трубопроводы по стенам зданий / запорная арматура		металлические опоры на бетонных фундаментах				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.06.011.0001	Диаметр трубопровода от 26 до 40 мм				*РУБ. на 10 м	11 058
ruИ3.06.011.0002	Диаметр трубопровода от 26 до 40 мм Поправка для случая прокладки газопровода по опорам				*РУБ. на 10 опора	142 918
ruИ3.06.011.0003	Диаметр трубопровода 50 мм				*РУБ. на 10 м	14 423
ruИ3.06.011.0004	Диаметр трубопровода 50 мм Поправка для случая прокладки газопровода по опорам				*РУБ. на 10 опора	142 918

ГАЗОПРОВОДЫ В УСЛОВИЯХ РАЗЛИЧНОЙ СЛОЖНОСТИ

ГАЗОПРОВОДЫ ПО ФАСАДАМ ЗДАНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ						КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Для городов с плотностью населения более 4500 чел./км2						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.06.011.0005	Диаметром, мм: 50 - 69				РУБ. на 1 м	10 323
ruИ3.06.011.0006	Диаметром, мм: 70 - 89				РУБ. на 1 м	12 191
ruИ3.06.011.0007	Диаметром, мм: 90 - 99				РУБ. на 1 м	13 410
ruИ3.06.011.0008	Диаметром, мм: 100 - 149				РУБ. на 1 м	14 392
ruИ3.06.011.0009	Диаметром, мм: от 150				РУБ. на 1 м	23 249

ОПОРЫ МЕЖЦЕХОВЫХ ГАЗОПРОВОДОВ И ТЕПЛОПРОВОДОВ

ОПОРЫ МЕЖЦЕХОВЫХ ГАЗОПРОВОДОВ И ТЕПЛОПРОВОДОВ ГАЗОРАЗДАТОЧНЫХ СТАНЦИЙ И ПУНКТОВ ОБМЕНА БАЛЛОНОВ						КС-10
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: КАРКАС - Железобетонные / балки и траверсы стальные						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.06.012.0001					РУБ. на 10 м	28 307

Сооружения городской инфраструктуры

156

* Отличающийся параметр в группе

СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2020
для условий строительства в Московской области, Россия

Рис. 55. Сведения об УПСС аналога

Корректировка на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки

Т.к. уровень цен Справочников – 01.01.2020 г., необходимо рассчитать индекс перехода цен на дату оценки. Индекс изменения цен определяется по формуле:

$$К_i = Ц_i / Ц_{баз}, \text{ где:}$$

- $К_i$ - индекс изменения цен;
- $Ц_i$ – цена объекта года, соответствующего дате оценки;

- $Ц_{баз}$ - цена объекта базового года.

Стоимость определяется по формуле:

$$С = Ц * (\frac{К_{мо}}{К_{ми}}), \text{ где:}$$

- С – стоимость объекта;
- Ц – затраты на воспроизводство / замещение на уровне цен базового года;
- $К_{мо}$ – индекс изменения цен на дату оценки;
- $К_{ми}$ – индекс изменения цен базового года.

Индекс рассчитан с применением Бюллетеня издательства КО-Инвест «Индексы цен в строительстве» вып. 134 янв.2026.

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % к кварталу	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % к кварталу
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,136
Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 23	168,899	4,568	166,902	7,013
Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 24	178,152	1,022	167,875	1,258
Июнь 24	180,299	1,205	170,129	1,343
Сентябрь 24	183,205	1,612	174,266	2,432
Декабрь 24	189,313	3,334	180,986	3,856
Март 25	192,029	1,435	175,837	-2,845
Июнь 25	203,578	6,014	190,184	8,160
Сентябрь 25	209,876	3,094	205,344	7,971
Декабрь 25	222,523	6,026	210,455	2,489
Март 26	221,202	-0,594	208,464	-0,946
Июнь 26	227,419	2,810	214,448	2,870
Сентябрь 26	233,814	2,812	220,603	2,870
Декабрь 26	240,367	2,811	226,935	2,870
Март 27	247,139	2,809	233,449	2,870
Июнь 27	254,070	2,804	240,150	2,870
Сентябрь 27	261,179	2,798	247,044	2,870
Декабрь 27	268,467	2,790	254,135	2,870
Март 28	275,934	2,781	261,430	2,870
Июнь 28	283,579	2,771	268,934	2,870
Сентябрь 28	291,402	2,759	276,653	2,870
Декабрь 28	299,405	2,746	284,594	2,870

Рис. 56. Копия страницы Бюллетеня «Индексы цен в строительстве» вып. 134 янв.2026

Таблица 32. Расчет индекса цен от уровня цен Справочника на дату оценки

№ п/п	Дата	Индекс цен на СМР с НДС	Ставка НДС	Индекс цен на СМР без НДС
1	01.01.2020	125,330	20%	104,442
2	15.05.2026	225,346*	22%	184,710
3	**Итого (стр.2 / стр.1)**			**1,769**

** С учетом роста цен по 2-ом квартале 2026 года =221,202*(1+2,81%/3*2)*

Поправка на разницу в объеме

Корректировка на разницу в объеме принята 1, так как соотношение строительного объема Объекта оценки и объекта-аналога равно 162/200=0,81, в соответствии с разъяснениями в справочнике КО-ИНВЕСТ:

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием (V_o, S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Рис. 57. Корректирующие коэффициенты на разницу в объеме/площади

Корректировки на иные различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами не вводятся, т.к. недостаточно данных для их определения (в том числе о некоторых характеристиках непосредственно оцениваемых объектов). Оценщик допускает, что данное обстоятельство не оказывает существенное влияние на достоверность проводимых расчетов.

Применение регионально-экономического коэффициента не требуется, т.к. Объект оценки находится в Московской области (УПСС в Справочниках КО-Инвест приведены также для Московской области).

Определение прибыли предпринимателя (ПП)

Согласно п. 31 ФСО V элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя. В данном случае затраты на привлечение финансирования на период строительства учитывать не требуется.

Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Прибыль предпринимателя зависит от ставки дохода на капитал, объема и динамики вложения денежных средств по этапам строительства, продолжительности строительства, инвестиций в приобретение прав на земельный участок.

Прибыль предпринимателя определена по данным Ассоциации СтатРиелт на 01.04.2026 г. в размере среднего значения для торговых объектов (7%):

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Жилые здания	0,03	0,16	**0,08**
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,14	**0,07**

Рис. 58. Прибыль предпринимателя

Определение обесценения (износа и устареваний)

Согласно п. 33 ФСО V различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
2) функциональное (моральное, технологическое) устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Величина обесценения (износа и устареваний) определяется как потеря стоимости в результате физического износа, функционального устаревания и экономического (внешнего) обесценения.

Физический износ ($К_{ФИ}$) - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

1) Обследование фактического состояния объекта в целом, его конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования;
2) Определение износа методом срока жизни объекта и его элементов;
3) Определение износа методом разбиения на виды износа;
4) Определение износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных конструктивных элементов и устройств;
5) Определение износа методом эффективного возраста;
6) Определение износа методом сравнения продаж.

Для целей оценки физический износ рассчитан методом срока жизни по следующей формуле:

$$И_{ф} = \frac{B_x}{B_{сс}} \times 100\%,$$

где:

- B_x - хронологический (фактический) возраст – период времени, прошедший с ввода объекта в эксплуатацию (даты постройки) до даты проведения оценки,
- $B_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации.

Таблица 33. Срок жизни газопровода-ввода

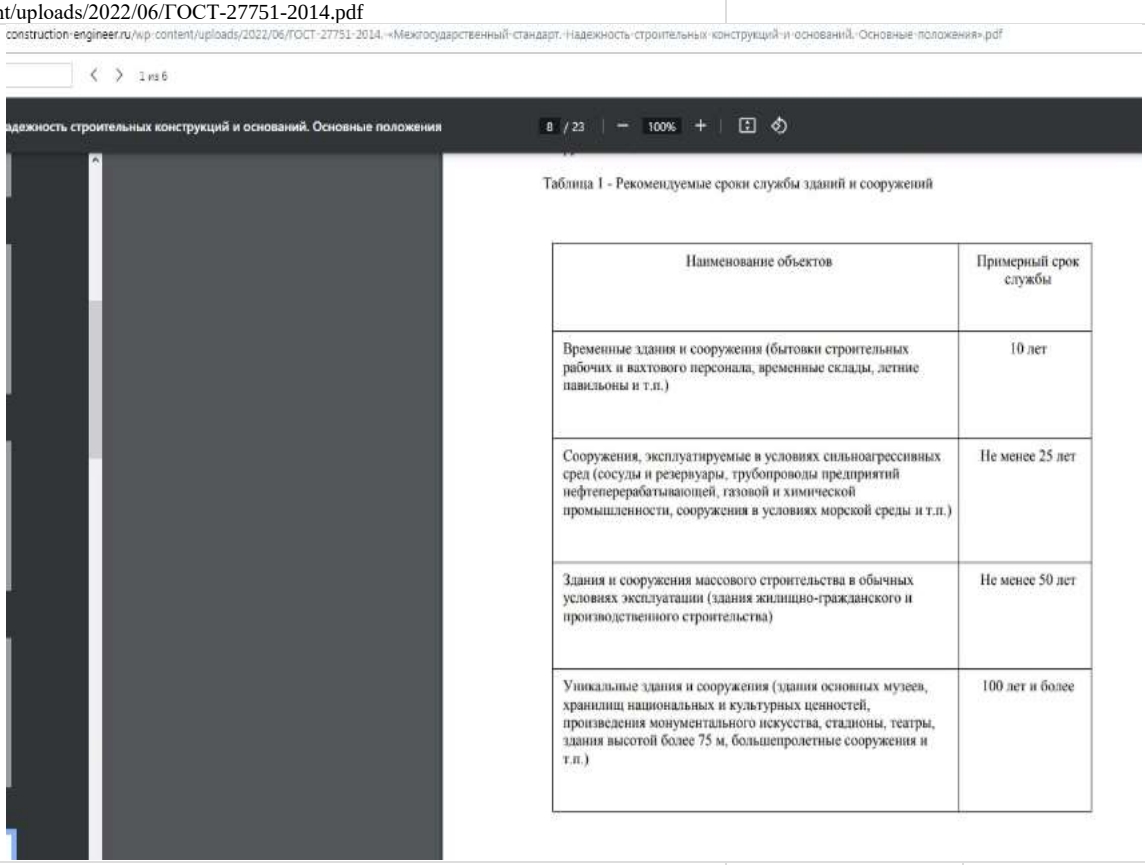
Наименование источника	Стальные подземные	Стальные надземные	Полиэтиленовые
Статья "Экспертиза промышленной безопасности газопровода", https://www.serconsrus.ru/services/epb-gazoprovoda/	30	40	30
www.serconsrus.ru/services/epb-gazoprovoda/ SERCONS Москва ул. Дубининская, 33Б 8 (800) 222-37-02 Если в технической документации отсутствует расчетный срок службы, то он определяется пунктом 6.2.11 ГОСТ Р 54983-2012. Документом предусматриваются нормативные сроки для газопроводов, которые после их запуска в эксплуатацию варьируются в зависимости от материалов: • стальные подземные – 30 лет; • стальные надземные – 40 лет; • полиэтиленовые – 40 лет.			
Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 4 августа 1981 г. N 420 "Об утверждении и введении в действие "Правил технической эксплуатации гостиниц и их оборудования" Приложение. Правила технической эксплуатации гостиниц и их оборудования (Издание 2-е, исправленное и дополненное) Приложение 20. Нормативные усредненные сроки службы общественных зданий, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования, https://base.garant.ru/2307777/62ca3c9a93aac147338fa0b3dccb5683/#friends		20	
Нормативные усредненные сроки службы общественных зданий, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования*			

N п/п	Наименование зданий, их конструктивных элементов и отделки	Усредненные сроки службы в годах по группам зданий								
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX*
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
21.	Газооборудование:									
	внутренняя и дворовая сеть	20	20	20	20	20	20	20	15	-

Значение, принимаемое к расчету (среднее значение)	**25**	**30**	**25**

Таблица 34. Срок жизни трансформаторной подстанции

Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение
«Межгосударственный-стандарт.-Надежность-строительных-конструкций-и-оснований.-Основные-положения», https://construction-engineer.ru/wp-content/uploads/2022/06/ГОСТ-27751-2014.pdf	50	



construction-engineer.ru/wp-content/uploads/2022/06/ГОСТ-27751-2014.-«Межгосударственный-стандарт.-Надежность-строительных-конструкций-и-оснований.-Основные-положения».pdf

1 из 6

адежность строительных конструкций и оснований. Основные положения 8 / 23 100%

Таблица 1 - Рекомендуемые сроки службы зданий и сооружений

Наименование объектов	Примерный срок службы
Временные здания и сооружения (бытовки строительных рабочих и вахтового персонала, временные склады, летние павильоны и т.п.)	10 лет
Сооружения, эксплуатируемые в условиях сильноагрессивных сред (сосуды и резервуары, трубопроводы предприятий нефтеперерабатывающей, газовой и химической промышленности, сооружения в условиях морской среды и т.п.)	Не менее 25 лет
Здания и сооружения массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства)	Не менее 50 лет
Уникальные здания и сооружения (здания основных музеев, хранилищ национальных и культурных ценностей, произведения монументального искусства, стадионы, театры, здания высотой более 75 м, большепролетные сооружения и т.п.)	100 лет и более

«Срок службы здания и периодичность ремонта», https://www.statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta	50	100



Б. Производственные и складские здания				
Класс	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Срок службы зданий (не менее*), лет	Вид ремонта	Периодичность ремонта, лет
1	Каркасные и бескаркасные производственные и складские здания Фундаменты: монолитные, свайные, столбчатые или ленточные железобетонные. Колонны, фермы, балки и ригели: сборные или монолитные железобетонные или стальные. Стены: кирпичные или крупноплитные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Пестичные марши и площадки: железобетонные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами.	100	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
2	Бескаркасные производственные и складские здания Фундаменты: сборные ленточные или монолитные столбчатые. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Пестичные марши и площадки: железобетонные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами. Каркасные производственные и складские здания Колонны, фермы, балки и ригели: стальные. Стены: трехслойные («сэндвич») панели.	50	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	24

Значение, принимаемое к расчету (среднее значение =СРЗНАЧ(50;50;100))	**67**

Таблица 35. Расчет физического износа методом срока жизни

Наименование	Газопровод 1 участок	Газопровод 2 участок	Газопровод 3 участок	Трансформаторная подстанция
Нормативный срок службы, лет	25	25	30	66,7
Год строительства	2009	2009	2009	2009
Фактический срок службы, лет	17	17	17	17
Физический износ, %	**68,0%**	**68,0%**	**56,7%**	**25,5%**

Функциональное устаревание (износ) ($К_{ФУ}$) - это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Признаки функционального устаревания не выявлены.

Экономическое (внешнее) обесценение ($К_{ЭО}$) - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как: общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Признаки экономического обесценения не выявлены.

Величина совокупного обесценения (износа и устареваний) определяется по формуле:

$$И_{совокуп} = 1 - (1 - К_{ФИ}) \times (1 - К_{ФУ}) \times (1 – К_{ЭО}).$$

Таблица 36. Расчет стоимости улучшений затратным подходом

Наименование	Сооружение: газопровод-ввод			Здание: трансформаторная подстанция
Краткое наименование	**1 участок**	**2 участок**	**3 участок**	
Описание основных конструктивных элементов				
Протяженность, м	297,65	7,3	40,2	54
Протяженность, км / Строительный объем, куб. м	0,29765	0,0073	0,0402	162
Характеристика	Подземный газопровод среднего давления	Подземный газопровод среднего давления	Надземный газопровод среднего давления	
Материал	полиэтилен	сталь	сталь	
Диаметр, мм	110	108	108	
Расчет стоимости строительства				
Наименование сборника КО-ИНВЕСТ	Сооружения городской инфраструктуры. 2020			Промышленные здания. 2020
Уровень цен Справочника	01.01.2020			01.01.2020
Код объекта-аналога	ruИ3.06.009.0051	ruИ3.06.010.0128	ruИ3.06.011.0003	ruП3.19.000.0073
Описание объекта-аналога в соответствии с данными сборника КО-Инвест	Газапроводы уличные низкого и среднего давлений из полиэтиленовых труб в сухих грунтах с дорожными покрытиями	Газапроводы уличные низкого и среднего давлений из стальных труб в сухих грунтах с дорожными покрытиями	НАРУЖНЫЕ ВВОДЫ ГАЗОПРОВОДОВ ПО СТЕНАМ ЗДАНИЙ	ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ
Класс конструктивной системы	КС-8	КС-12	КС-12	КС-1
Единица измерения	руб. на 1 км	руб. на 1 км	руб. на 10 м	руб./куб. м
Сметная стоимость строительства объекта-аналога по состоянию на 01.01.2020 г. в ценах для Московской области, не включая НДС, руб./ед. изм.	**3 850 741,00**	**3 365 331,00**	**14 423,00**	**9 280,80**
1-ая группа поправок, выраженная в руб./ед. изм. здания				
на различие в конструктивных решениях:	0	0	0	0
Итого по 1-ой группе поправок, руб./ед. изм.	**0**	**0**	**0**	**0**
2-ая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов				0
Поправка на разницу в технических характеристиках	1,000	1,000	1,000	1,000
Регионально-экономический коэффициент для Московской области	1,000	1,000	1,000	1,000

Наименование	Сооружение: газопровод-ввод			Здание: трансформаторная подстанция
Краткое наименование	1 участок	2 участок	3 участок	
Коэффициент перехода от уровня цен Справочника на дату оценки (ИЦС № 126)	1,769	1,769	1,769	1,769
Скорр. УПСС, руб./ед. изм.	6 811 960,83	5 953 270,54	25 514,29	16 417,74
Стоимость строительства, руб.	**2 027 580**	**43 459**	**102 567**	**2 659 673**
Прибыль предпринимателя, %.	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Прибыль предпринимателя, руб.	141 931	3 042	7 180	186 177
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб.	2 169 511	46 501	109 747	2 845 850
Физический износ	68,0%	68,0%	56,7%	25,5%
Функциональное устаревание	0%	0%	0%	0%
Внешнее устаревание	0%	0%	0%	0%
Совокупный износ и устаревания	**68,0%**	**68,0%**	**56,7%**	**25,5%**
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб.	694 244	14 880	47 521	2 120 158
Стоимость Объекта оценки по затратному подходу, руб. без НДС	**756 645**			**2 120 158**

5.4. Доходный подход

Согласно п. 11 ФСО V доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

На основании п. 12 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Согласно IFRS 13 (Приложение А) доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

К оценке Объекта оценки применен доходный подход, т. к. существует возможность определить компоненты доходов и расходов от эксплуатации оцениваемого объекта, оценить риск вложений инвестиций в него.

5.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

Согласно п. 13 ФСО V в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации (п. 14 ФСО V). Метод прямой капитализации применим в случае, если объект оценки стабильно генерирует типичные доходы и не выявлены факторы, существенно влияющие на величину денежного потока в будущем. Расчетная формула для оценки стоимости объекта данным методом:

$$V = \frac{I}{R}$$, где:

- I – доход за один период;
- R- ставка капитализации;
- V- стоимость объекта по доходному подходу.

В *методе дисконтированных денежных потоков* будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском (п. 15 ФСО V).

Согласно п. B10, B11 IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм. К данным методам оценки относятся, например, следующие:

a) методы, основанные на расчете приведенной стоимости[63];
b) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;
c) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Согласно п. B13 IFRS 13 приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования. Оценка справедливой стоимости актива или обязательства с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки:

a) (a) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;
b) (b) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;
c) (c) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);
d) (d) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);
e) (e) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
f) (f) в отношении обязательства - связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

Метод дисконтированных денежных потоков предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года использования объекта. Основная расчётная формула для оценки стоимости объекта этим методом выглядит следующим образом:

$$V = -\sum_{q=1}^{r}\frac{E_q}{(1+Y_q)^q} + \sum_{q=1}^{k}\frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_k}{(1+Y_q)^k}$$, где:

- V- стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта[64];
- E_q- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I_q-прогнозируемые денежные потоки;
- V_k- постпрогнозная (терминальная, остаточная) стоимость (ожидаемая величина стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода);
- Y_q- норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

Основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков (согласно п. 16 ФСО V):

[63] *Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже*

[64] *Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации*

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализация.

На оцениваемое имущество заключены долгосрочные и краткосрочные договора аренды, т.о., для Объекта оценки характерны фиксированные на длительный период арендные платежи. При этом уровень расходов также стабилен и не подвержен существенным колебаниям.

Исходя из того, что Объект оценки стабильно генерирует доходы и не выявлены факторы, существенно влияющие на величину денежного потока в будущем, то результат, получаемый по методу прямой капитализации, соответствует базовому критерию определения справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки. При этом применение метода прямой капитализации, в отличие от метода дисконтированных денежных потоков, позволит избежать погрешностей прогнозирования, связанных с различными условиями индексирования арендной платы для арендаторов (индивидуальных дат и темпов ростов индексирования для каждого арендатора).

5.4.2. Расчет доходов в составе денежного потока

С учетом особенностей Объекта оценки денежный поток представляет собой разницу между доходами и расходами, выраженными в рублях РФ. В рамках настоящего Отчета осуществляется расчет номинального денежного потока.

Согласно п. 19 ФСО V при расчет денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки (приведены в разделе 2 Отчета);
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка (представлены в разделе анализа рынка);
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки[65].

Заключенные договора аренды на оцениваемый объект не универсальны и каждый арендатор имеет свои особенности в условиях аренды. Тем не менее, поступления от арендаторов сгруппированы по группам доходов. Такие платежи, например, как базовая арендная плата, оплачиваются всеми арендаторами без исключения, но есть платежи, например, дополнительная арендная плата – которая означает оплату процента от товарооборота, оплачивается не всеми арендаторами, а только частью из них.

В соответствии с пояснениями о формировании доходов Заказчика в Письме –представлении:

- Доход от парковочных мест возникает за счет эксплуатации подземной парковки. Использование машиномест на подземной парковке в первые 15 минут - бесплатно, далее 50 руб. в час. Наземная парковка бесплатная.
- Штрафы в поступлениях от контрагентов являются величиной непредсказуемой и не подлежащей прогнозированию, поскольку нарушение условий договоров аренды не зависит от арендодателя. Штрафы не являются источником дохода арендодателя, взымаются для покрытия издержек, связанных с нарушением договора аренды.
- На дату оценки некоторым арендаторам предоставляются скидки к базовой величине арендной платы, размер которых зафиксирован дополнительными соглашениями к договорам аренды. Арендодатель предполагает обсуждение с арендаторами пролонгации скидок.

[65] *В связи с тем, что, исходя из применяемой методологии расчета, прогнозирование денежного потока не проводится, то сопоставление с прогнозным темпом экономического роста региона или страны, так же не приводится к Отчете*

Доходы от эксплуатации Объекта оценки складываются из следующих статей:[66]

- постоянная часть арендной платы:
  - базовая часть аренды;
  - эксплуатационный платеж;
  - маркетинговый сбор;
- переменная часть арендной платы:
  - возмещение коммунальных платежей;
  - дополнительная аренда;
- прочие периодические доходы:
  - плата за парковку;
  - плата за рекламу.

Т.к. в рамках метода прямой капитализации определяется поток доходов на один год, то на указанный год учтена индексация заключенных договоров аренды в соответствии с условиями таких договоров.

Анализ действующих ставок аренды согласно заключенным ДДА на соответствие рынку проведен в разделе 2.6. Отчета. Текущие ставки аренды по фактически заключенным договорам соответствуют сложившемуся на дату оценки рыночному уровню стоимости аренды за торговые помещения сопоставимого масштаба и функционального назначения.

Ниже представлен расчет доходов по состоянию на дату оценки от базовой арендной платы на основе реестра арендаторов, предоставленного по состоянию на 08.05.2026 г.:

[66] *В соответствии с политикой конфиденциальности Заказчика данная информация относится к документам ограниченного доступа. В связи с чем Заказчик просит не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагентов, а также финансовые условия и иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Указанные данные хранятся в полном объеме в архиве Оценщика.*

Таблица 37. Расчет доходов по состоянию на дату оценки от базовой арендной платы (БАП), без НДС

№	Контрагент	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Условие срока действия	Тип договора	Площадь по договору, кв. м	Дата следующей индексации	%	Годовая ставка на дату реестра, руб./кв. м	Годовая БАП с учетом индексации в течение года с даты оценки, руб./кв. м	Годовая БАП с учетом индексации в течение года с даты оценки, руб./объект
1	***	02.10.2019	31.10.2027	Фиксированный срок	Долгосрочный	59,70	01.11.2026	10,00	113 501	119 617	7 141 151
4	***	13.07.2011	30.09.2026	Фиксированный срок	Долгосрочный	304,50	01.09.2026	8,00	17 163	18 132	5 521 160
6	***	16.05.2022	09.02.2029	Фиксированный срок	Долгосрочный	360,90	16.08.2026	5,00	7 041	7 304	2 635 935
8	***	26.07.2021	25.01.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	12,00	01.02.2027	5,00	10 106	10 252	123 027
9	***	26.07.2021	25.01.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	22,40	01.02.2027	5,00	62 016	62 911	1 409 215
10	***	12.07.2011	30.04.2027		Долгосрочный	275,30	01.05.2027	5,50	60 739	60 868	16 757 077
11	***	20.12.2017	19.03.2027		Краткосрочный	14,00	20.03.2027	5,50	4 957	4 998	69 978
14	***	13.05.2021	12.11.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	1,00	13.11.2026	5,60	160 000	164 530	164 530
15	***	15.11.2018	14.06.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	20,00	03.06.2026	5,00	18 263	19 130	382 608
16	***	04.10.2024	12.08.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	95,00	11.08.2027	5,00	25 884	25 884	2 459 017
17	***	01.10.2025	02.09.2030	Фиксированный срок	Долгосрочный	66,90	18.03.2027	7,00	34 759	35 144	2 351 162
19	***	01.05.2019	30.04.2028	Фиксированный срок	Долгосрочный	110,10	01.05.2027	10,00	31 789	31 913	3 513 612
20	***	07.04.2017	31.08.2026		Долгосрочный	42,50	01.09.2026	5,50	140 082	145 518	6 184 508
22	***	10.08.2022	07.04.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	13,00	08.04.2027	5,50	13 869	13 948	181 319
23	***	25.07.2022	03.11.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	10,80	26.01.2027	10,00	150 273	154 823	1 672 090
24	***	01.09.2020	28.02.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	1,00	01.03.2027	5,50	278 606	281 756	281 756
25	***	01.04.2021	30.09.2026		Краткосрочный	1,00	01.10.2026	5,50	190 000	196 502	196 502
26	***	08.08.2011	Автопролонгация	Неопределенный срок	Долгосрочный	77,30	20.03.2027	7,50	67 767	68 543	5 298 390
28	***	01.08.2020	01.06.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	21,00	06.06.2026	5,00	157 595	165 015	3 465 322
31	***	01.09.2016	08.06.2030		Долгосрочный	2 006,24	01.02.2027	5,00	2 320	2 354	4 722 472
32	***	19.02.2024	22.11.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	22,00	19.11.2026	5,00	33 676	34 500	758 991
33	***	04.07.2025	30.06.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	31,00	01.07.2026	5,60	10 000	10 488	325 142
34	***	10.10.2022	01.02.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	30,90	06.02.2027	5,00	92 618	93 892	2 901 251
35	***	24.06.2012	31.12.2030	Фиксированный срок	Краткосрочный	380,50	27.03.2027	5,00	24 553	24 717	9 404 744
37	***	01.12.2023	Автопролонгация	Неопределенный срок	Долгосрочный	222,50		не индексируется	33 935	33 935	7 550 520
40	***	19.07.2014	18.06.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	109,80	19.06.2026	5,60	18 750	19 701	2 163 152
43	***	01.05.2022	30.11.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	5,00	03.11.2026	5,00	100 298	102 973	514 864
44	***	22.08.2018	22.11.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	8,00	23.11.2026	5,60	107 263	110 133	881 065
45	***	17.06.2024	01.07.2028	Фиксированный срок	Долгосрочный	113,80	01.07.2026	7,00	17 395	18 457	2 100 359
48	***	04.08.2018	03.11.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	23,50	04.11.2026	5,60	131 064	134 958	3 171 510
49	***	20.09.2018	26.12.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	13,00	27.12.2026	5,60	4 577	4 675	60 773
50	***	01.11.2018	31.01.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	3,00	06.02.2027	5,00	131 468	133 276	399 829
51	***	01.11.2018	28.02.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	2,00	01.03.2027	5,50	135 152	136 680	273 359
52	***	01.07.2025	24.09.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	26,00	29.09.2026	10,00	23 269	24 730	642 981

№	Контрагент	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Условие срока действия	Тип договора	Площадь по договору, кв. м	Дата следующей индексации	%	Годовая ставка на дату реестра, руб./кв. м	Годовая БАП с учетом индексации в течение года с даты оценки, руб./кв. м	Годовая БАП с учетом индексации в течение года с даты оценки, руб./объект
53	***	18.05.2022	17.05.2028	Фиксированный срок	Долгосрочный	47,20	18.05.2026	10,00	56 885	62 526	2 951 206
56	***	01.08.2020	30.07.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	1,00	07.09.2026	5,00	94 276	97 523	97 523
57	***	22.06.2019	21.10.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	1,00	22.10.2026	5,60	67 000	69 116	69 116
58	***	01.08.2020	30.08.2026		Краткосрочный	1,00	31.08.2026	5,50	67 000	69 796	69 796
59	***	01.08.2020	17.10.2026		Краткосрочный	1,00	18.10.2026	5,50	67 000	69 119	69 119
60	***	08.11.2019	07.04.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	1,00	08.04.2027	5,50	60 000	60 339	60 339
61	***	15.08.2019	14.12.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	6,00	15.12.2026	5,60	10 000	10 233	61 400
62	***	23.01.2012	31.03.2027		Долгосрочный	1 889,20	27.03.2027	2,00	14 474	14 513	27 417 590
64	***	04.10.2018	03.10.2033	Фиксированный срок	Долгосрочный	135,50	18.02.2027	5,00	34 763	35 183	4 767 341
65	***	01.01.2019	31.12.2029	Фиксированный срок	Долгосрочный	7,50	18.02.2027	5,00	8 417	8 518	63 887
66	***	16.12.2024	15.10.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	16,00	16.10.2026	5,60	18 563	19 166	306 656
67	***	01.05.2019	30.04.2029		Долгосрочный	288,30	17.03.2027	5,00	26 769	26 985	7 779 671
68	***	02.06.2019	31.05.2029	Фиксированный срок	Долгосрочный	323,00	17.03.2027	7,00	23 857	24 126	7 792 574
69	***	20.05.2019	19.09.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	22,00	20.09.2026	5,60	6 834	7 084	155 855
70	***	15.11.2024	31.10.2029	Фиксированный срок	Долгосрочный	31,20	15.11.2026	7,00	123 462	127 783	3 986 820
73	***	01.04.2021	18.10.2030	Фиксированный срок	Долгосрочный	276,10	01.01.2027	4,00	18 430	18 705	5 164 322
74	***	01.01.2021	18.10.2030	Фиксированный срок	Долгосрочный	198,50	01.01.2027	4,00	19 348	19 636	3 897 738
75	***	20.05.2019	19.09.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	12,00	24.09.2026	5,00	14 657	15 128	181 531
76	***	17.08.2021	16.02.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	10,00	19.02.2027	5,00	38 288	38 746	387 458
77	***	15.08.2018	19.11.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	7,00	20.11.2026	5,60	82 335	84 576	592 033
78	***	01.09.2020	04.09.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	9,00	05.08.2026	10,00	44 723	48 202	433 815
79	***	16.12.2021	18.07.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	7,04	19.07.2026	5,60	187 500	196 133	1 380 779
80	***	15.08.2018	20.11.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	8,00	21.11.2026	5,60	84 426	86 711	693 689
81	***	09.09.2024	08.11.2028	Фиксированный срок	Долгосрочный	271,00	17.11.2026	7,00	14 406	14 905	4 039 236
82	***	01.05.2025	24.10.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	4,00	01.11.2026	5,00	223 125	229 137	916 548
83	***	01.01.2021	31.07.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	81,80	04.08.2026	5,00	43 540	45 239	3 700 586
84	***	19.05.2021	20.11.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	12,00	21.11.2026	5,00	104 575	107 102	1 285 227
85	***	26.12.2022	21.08.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	42,00	22.08.2026	5,60	60 212	62 675	2 632 360
88	***	18.07.2022	17.03.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	8,50	18.03.2027	5,50	128 701	129 821	1 103 482
89	***	01.11.2018	28.02.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	1,00	01.03.2027	5,50	372 512	376 724	376 724
90	***	01.09.2020	19.12.2033	Фиксированный срок	Долгосрочный	1 861,90	01.01.2027	5,50	17 271	17 625	32 815 485
92	***	01.06.2013	28.02.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	12,00	01.03.2027	5,50	15 000	15 170	182 035
93	***	23.11.2023	12.11.2026	Фиксированный срок	Долгосрочный	60,40	13.11.2026	5,60	82 536	84 873	5 126 337
96	***	18.12.2018	27.03.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	16,00	28.03.2027	5,00	85 890	86 450	1 383 207
97	***	01.02.2018	31.05.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	151,80	01.06.2026	5,60	659	694	105 380
98	***	01.05.2024	26.04.2029	Фиксированный срок	Долгосрочный	109,70	01.05.2027	5,00	38 286	38 361	4 208 168
101	***	01.04.2020	Автопролонгация	Бессрочный	Долгосрочный	153,90		не индексируется	44 556	44 556	6 857 091
104	***	01.10.2018	31.12.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	1,00	01.01.2027	5,60	212 695	217 129	217 129

№	Контрагент	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Условие срока действия	Тип договора	Площадь по договору, кв. м	Дата следующей индексации	%	Годовая ставка на дату реестра, руб./кв. м	Годовая БАП с учетом индексации в течение года с даты оценки, руб./кв. м	Годовая БАП с учетом индексации в течение года с даты оценки, руб./объект
105	***	01.11.2014	Автопролонгация	Бессрочный	Долгосрочный	1,00		не индексируется	245 000	245 000	245 000
106	***	03.09.2018	08.12.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	8,00	09.12.2026	5,60	96 589	98 933	791 464
107	***	01.06.2022	01.01.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	6,00	02.02.2027	5,00	127 841	129 669	778 017
108	***	31.05.2013	31.12.2027		Краткосрочный	440,30	01.01.2027	5,00	12 438	12 670	5 578 511
111	***	01.08.2018	31.12.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	2,00	01.01.2027	5,60	43 525	44 432	88 864
112	***	22.12.2023	18.09.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	28,50	19.09.2026	5,60	12 100	12 544	357 510
113	***	22.03.2024	19.12.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	30,90	20.12.2026	5,60	12 100	12 373	382 323
114	***	20.07.2021	19.07.2027	Фиксированный срок	Долгосрочный	234,30	10.02.2027	10,00	14 718	15 107	3 539 504
115	***	01.07.2021	02.02.2030	Автопролонгация	Краткосрочный	10,00	03.02.2027	5,00	101 955	103 400	1 033 996
116	***	01.07.2021	02.02.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	8,00	03.01.2027	8,00	119 262	122 761	982 085
117	***	01.05.2021	30.10.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	30,00	31.10.2026	5,60	40 885	42 239	1 267 162
120	***	03.02.2026	09.12.2030	Фиксированный срок	Долгосрочный	45,50	05.12.2027	6,00	98 901	98 901	4 500 000
122	***	01.11.2018	31.10.2027	Фиксированный срок	Долгосрочный	77,10	01.11.2026	8,00	48 948	51 058	3 936 593
125	***	18.08.2016	31.03.2028	Фиксированный срок	Краткосрочный	46,40	09.07.2026	8,00	160 260	171 158	7 941 718
128	***	01.05.2019	17.09.2027	Фиксированный срок	Долгосрочный	33,00	18.09.2026	10,00	114 182	121 699	4 016 051
130	***	14.09.2023	13.06.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	3,00	14.06.2026	5,60	111 667	117 416	352 249
131	***	01.12.2021	04.07.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	106,80	06.07.2026	5,00	102	107	11 406
133	***	30.04.2021	30.04.2028	Фиксированный срок	Долгосрочный	47,40	04.06.2027	5,00	137 131	137 131	6 500 000
134	***	11.10.2024	08.10.2027	Фиксированный срок	Долгосрочный	66,00	09.10.2026	10,00	73 333	77 733	5 130 400
137	***	10.09.2022	05.05.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	31,80	06.05.2027	5,50	12 557	12 574	399 849
138	***	28.12.2022	30.11.2026	Фиксированный срок	Долгосрочный	91,50	01.12.2026	5,60	72 732	74 588	6 824 778
139	***	27.10.2024	29.09.2031	Фиксированный срок	Долгосрочный	298,50	01.12.2026	5,00	14 070	14 391	4 295 668
141	***	23.04.2013	31.12.2027	Фиксированный срок	Долгосрочный	1 192,20	01.02.2027	5,00	11 251	11 413	13 606 604
143	***	25.12.2025	24.11.2027		Краткосрочный	4,50	24.11.2026	10,00	156 066	163 479	735 654
144	***	01.02.2024	30.10.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	4,00	01.11.2026	5,00	204 900	210 421	841 682
145	***	05.06.2025	02.06.2028	Фиксированный срок	Долгосрочный	21,40	05.06.2026	10,00	134 579	147 290	3 152 000
147	***	01.12.2025	17.10.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	15,00	01.11.2026	5,00	13 401	13 762	206 431
148	***	01.12.2025	21.10.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	26,50	26.10.2026	10,00	101 887	107 519	2 849 250
149	***	05.05.2021	04.05.2027	Фиксированный срок	Долгосрочный	46,00	01.06.2026	10,00	88 282	96 717	4 449 000
150	***	01.10.2022	01.06.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	26,70	01.06.2026	7,00	82 587	88 111	2 352 573
151	***	13.08.2014	Автопролонгация		Долгосрочный	84,20		не индексируется	36 984	36 984	3 114 028
153	***	02.06.2020	01.11.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	2,00	02.11.2026	5,60	73 654	75 865	151 731
154	***	01.11.2018	31.01.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	12,00	06.02.2027	5,00	7 986	8 096	97 152
155	***	18.12.2018	17.04.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	82,20	18.04.2027	5,50	33 232	33 369	2 742 900
158	***	01.03.2019	06.08.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	108,00	07.08.2026	5,60	5 556	5 796	625 952

№	Контрагент	Дата начала аренды	Дата окончания договора	Условие срока действия	Тип договора	Площадь по договору, кв. м	Дата следующей индексации	%	Годовая ставка на дату реестра, руб./кв. м	Годовая БАП с учетом индексации в течение года с даты оценки, руб./кв. м	Годовая БАП с учетом индексации в течение года с даты оценки, руб./объект
159	***	02.09.2019	02.05.2027	Автопролонгация	Краткосрочный	16,00	06.02.2027	5,00	8 707	8 827	141 230
160	***	01.07.2024	28.02.2027	Фиксированный срок	Долгосрочный	70,50	01.04.2027	8,00	54 259	54 790	3 862 667
162	***	02.11.2018	01.11.2026		Долгосрочный	228,60	02.11.2026	5,50	28 080	28 908	6 608 347
163	***	20.09.2024	15.07.2026	Автопролонгация	Краткосрочный	3,00	16.07.2026	10,00	311 667	337 552	1 012 657
	Итого								**8 047 091**	**8 297 344**	**334 511 629**

Доход от возмещения OPEX арендаторами и платы за рекламу определен как доля от базовой арендной платы (БАП), по данным Реестра арендаторов на дату оценки (см. Таблица 15), а именно:

- эксплуатационный платеж **8,07%** от БАП;
- плата за рекламу **0,40%** от БАП.

Анализ соответствия размера возмещаемых OPEX на соответствие рынку представлен в разделе 2.6. Отчета. По данным NF Group, средний размер возмещаемых OPEX для якорных арендаторов в I квартале 2026 года составил 1500-4000 руб./кв. м в год без НДС. Таким образом, возмещаемые OPEX по заключенным договорам аренды соответствуют рынку.

Переменная часть арендной платы и прочие периодические доходы определены на основе доли указанных статей в БАП по итогам 2025 года (см. Таблица 14), а именно:

- переменная часть арендной платы:
  - возмещение коммунальных платежей **13,44%;**
  - дополнительная аренда **3,31%;**
- прочие периодические доходы:
  - плата за парковку **2,23%;**
  - плата за рекламу **1,83%.**

Для прогноза использованы годовые показатели (по итогам 2025 года), т.к. они более репрезентативны, чем за короткий период (I квартал 2026 года).

Предполагается, что действующие на дату оценки скидки будут продлены. Далее представлен расчет действительного валового дохода (ДВД) по действующим договорам аренды:

Таблица 38. Расчет ДВД по действующим договорам аренды (без НДС)

Показатель	Значение, руб./год	Значение, % от БАП
Постоянная часть арендной платы	**362 848 521**	
Базовая часть аренды	334 511 629	
Эксплуатационный платеж	26 995 024	8,07%
Маркетинговый сбор	1 341 868	0,40%
Переменная часть арендной платы	**56 030 698**	
Возмещение Коммунальных платежей	44 958 363	13,44%
Дополнительная аренда	11 072 335	3,31%
Прочие периодические доходы	**13 581 172**	
Плата за парковку	7 459 609	2,23%
Плата за рекламу	6 121 563	1,83%
Итого действительный валовый доход (ДВД), руб./год	**432 460 391**	

По данным анализа рынка, в I квартале 2026 года уровень вакансии в торговых центрах Московского региона составляет **8,61-23,47%**, в среднем **10,00%**. Сложившийся уровень загрузки оцениваемого ТЦ находится в пределах рыночного диапазона (несколько ниже среднего, поскольку аналитика брокеров включает данные по Москве). В рамках настоящего расчета Оценщик исходит из того, что управление Объектом оценки осуществляется со среднерыночным уровнем эффективности, в связи с чем на прогнозный период учитывается загрузка на среднерыночном уровне – 10%.

В качестве ставки аренды для площадей, планируемых к дозагрузке до рыночного уровня, в расчетах используется средневзвешенная ставка аренды по заключенным договорам на дату Реестра арендаторов, Постоянная часть арендной платы включает в себя возмещаемые OPEX и плату за рекламу. Годовой доход от постоянной арендной платы на дату Реестра арендаторов составляет 354 588 304 руб. без НДС (см. Таблица 15), площадь, сданная в аренду, - 14 179,98 кв. м. Тогда постоянная арендная плата составляет **25 006 руб./кв. м в год без НДС.**

Далее представлен расчет действительного валового дохода от сдачи в аренду площадей, планируемых к загрузке в соответствии со среднерыночным уровнем вакансии:

Таблица 39. Расчет ДВД от сдачи в аренду площадей, планируемых к загрузке (без НДС)

Показатель	Значение
Фактический уровень вакансии на дату оценки	18,36%
Среднерыночный уровень вакансии в I квартале 2026 г.	10,00%
Доля площадей, планируемых к загрузке, % от GLA	8,36%
GLA, кв. м	17 368,88
Вакантная на дату оценки площадь, планируемая к загрузке согласно рыночному уровню вакансии, кв. м	**1 451,75**

Показатель	Значение
Средневзвешенная ставка аренды по заключенным ДДА с учетом эксплуатационного платежа и маркетингового сбора, руб./кв. м в год	25 006
Постоянная часть арендной платы, руб./год	**36 302 433**
в т.ч. базовая часть аренды БАП	*33 467 371*
Переменная часть арендной платы	**5 605 785**
Возмещение Коммунальных платежей, 13,44% от БАП	4 498 015
Дополнительная аренда, 3,31% от БАП	1 107 770
Прочие периодические доходы	**1 358 775**
Плата за парковку, 2,23% от БАП	746 322
Плата за рекламу, 1,83% от БАП	612 453
Итого действительный валовый доход (ДВД), руб./год	**43 266 993**

5.4.3. Расчет расходов в составе денежного потока

В соответствии с Письмом-представлением, информация о расходах не раскрывается в Отчете в полном объеме в связи с политикой конфиденциальности, хранится в архиве Оценщика. Анализируемые расходы разделены на следующие группы:

Таблица 40. Состав и структура расходов, связанных с эксплуатацией ТРЦ «Карнавал»

Статья	Значение за 2025 г., руб.	% от БАП	Значение за I кв. 2026 г., руб.	% от БАП
Коммунальные расходы	51 230 019	14,34%	15 279 217	17,76%
Эксплуатационные расходы	79 891 980	22,36%	25 179 196	29,26%
Коммерческие расходы и расходы на управление	30 804 093	8,62%	7 315 657	8,50%
Налоги	41 096 425	11,50%	10 271 112	11,94%
Прочие операционные расходы	1 496 035	0,42%	175 000	0,20%

К дальнейшему расчету принимается доля за 2025 г., так как годовые показатели более репрезентативны, чем за более короткий период. По фактической доле рассчитывались коммунальные и эксплуатационные расходы.

Таблица 41. Расчет эксплуатационных и коммунальных расходов

Показатель	Значение
Итого действительный валовый доход (ДВД), руб./год	475 727 384
в т.ч. БАП	367 979 000
Эксплуатационные расходы правообладателя, % от БАП	*22,36%*
Эксплуатационные расходы правообладателя, руб. в год	**82 263 516**
Коммунальные расходы правообладателя, % от БАП	*14,34%*
Коммунальные расходы, руб. в год	**52 750 745**

Иные статьи операционных расходов определялись Оценщиком по рыночным данным.

Налог на имущество

Согласно ст. 380 Налогового Кодекса РФ (НК РФ) налоговые ставки налога на имущество устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2% от кадастровой стоимости. Согласно Закону Московской области от 21.11.2003 г. № 150/2003 «О Налоге на имущество организаций в Московской области» (в действ. ред.)[67] налоговая ставка с 2023 г. составляет **2,0%** от кадастровой стоимости для торговых центров площадью от 1 000 кв. м.

Трансформаторная подстанция будет являться недвижимым имуществом, если она построена и введена в эксплуатацию с получением разрешительной документации как объект капитального строительства и (или) входит в комплекс объединенных единым производственным назначением и технологическим режимом работы зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, возведенных по единому проекту и расположенных на одном земельном участке. Следовательно, в таком случае организация должна платить налог на имущество в отношении трансформаторной подстанции как объекта недвижимого имущества, если права на освобождение у организации нет.[68]

[67] https://docs.cntd.ru/document/5808809

[68] *Определение Верховного Суда РФ N 306-ЭС22-7514, Письме ФНС России N БС-4-21/558@, (п. 2 Письма ФНС России N БС-4-21/11805@, Письмо Минфина России от 03.04.2025 N 03-05-05-01/33055 (КонсультантПлюс. Вопрос: Относится ли трансформаторная подстанция к объектам недвижимого имущества в целях уплаты налога на имущество организаций? Актуально на 04.07.2025).*

В спорных ситуациях недвижимым имуществом были признаны трубопроводы и газоходы, которые спроектированы как объекты капитального строительства, объединены единым технологическим процессом с другими основными средствами, установлены на специально возведенном фундаменте или эстакадах, за счет чего прочно связаны с землей. Конструкция не позволяет разобрать их, переместить и снова собрать в другом месте (Определение ВС РФ от 11.12.2018 N 305-КГ18-20539, Письмо ФНС России от 28.08.2019 N БС-4-21/17216@).

Таким образом, в отношении здания трансформаторной подстанции и сооружения газопровода-ввода налог на имущество исчислен в размере **2,2%** в соответствии со ст.1 Закона Московской области от 21.11.2003 г. № 150/2003 «О Налоге на имущество организаций в Московской области» (в действ. ред.).

Налоговая база (ст. 375 НК РФ) определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения. В качестве первоначальной балансовой стоимости принята стоимость по результатам затратного подхода без учета НДС. Норма амортизации определена на основании Постановления Правительства РФ от 01.01.2002 N 1 (ред. от 18.11.2022) "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы".

Далее представлен расчет налога на имущество.

Таблица 42. Расчет налога на имущество

Показатель	ТРЦ	ТП	Газопровод-ввод
Кад. №	0:31:0000000:18255	50:31:0000000:14918	50:31:0040412:232
База для расчета налога на имущество	Кадастровая стоимость	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость
База для расчета налога на имущество, руб.	2 028 290 843,70	2 084 822,03	693 591,25
Код ОКОФ	-	210.00.00.00.000	220.42.21.12.152
Амортизационная группа	-	10-я группа	4-я группа
Срок полезного использования, лет	-	свыше 30 лет включительно	свыше 5 лет до 7 лет включительно
Норма амортизации, % в год	-	3,3%	16,7%
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	-	2 120 158,00	756 645,00
Остаточная балансовая стоимость на конец налогового периода (год), руб.	-	2 049 486,07	630 537,50
Ставка налога на имущество	2,0%	2,2%	2,2%
Налог на имущество, руб./год	40 565 816,87	45 866,08	15 259,01
Итого налог на имущество, руб./год	**40 626 941,97**		

Плата за земельный участок

Согласно ст. 389 НК РФ земельные участки признаются объектом налогообложения, налоговой базой является кадастровая стоимость, налоговая ставка составляет 1,5%.[69] Далее представлен расчет налога на земельный участок.

Таблица 43. Расчет налога на землю

Показатель	Значение
Кадастровый номер земельного участка	50:31:0040402:66
Кадастровая стоимость, руб.	27 830 562,34
Ставка налога на землю	1,5%
Налог на землю, руб./год	**417 458**

Расходы на страхование

Для определения актуального размера данной статьи расходов по состоянию на дату оценки Оценщик проанализировал среднерыночные данные о страховых тарифах:

Таблица 44. Рыночные данные о страховых премиях

Страховая компания	Страховой тариф, % от страховой суммы		
	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее
Росгосстрах			0,06%
СОГАЗ	0,11%	0,93%	0,52%
Ингосстрах	0,01%	4,80%	не рассчитывается, т.к. значение превышает усредненный диапазон по выборке
ВСК	0,20%		

[69] *НК РФ, http://nalog.garant.ru/fns/nk/0d635795ea7e15f8600985897353a3d8/*

Страховая компания	Страховой тариф, % от страховой суммы		
	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее
Согласие	0,01%	0,02%	0,02%
ВТБ Страхование	0,03%	0,70%	0,37%
МСК	0,10%		
Границы диапазона / Медианное значение	**0,01%**	**4,80%**	**0,213%**

К расчету принято медианное значение (0,213%). Базой для расчета выступает рыночная (справедливая) стоимость здания трансформаторной подстанции и газопровода без учета НДС; для расчета стоимости ТРЦ использована функция Microsoft Excel «Подбор параметра».

Резерв на замещение

Фактор фонда возмещения характеризует величины платежей, которые при реинвестировании с доходностью r обеспечат накопление за период n лет суммы, равной единице. Данный элемент отражает необходимость возмещения капитала, затраченного при приобретении и потерянного за ожидаемый срок эксплуатации.

Величина резерва на замещение определена по данным Дайджеста недвижимости.[70] Индикатор резерва на замещение – показатель расходов на мелкие ремонты руб./кв. м/ од в валовой выручке от аренды при 100% загрузке. Согласно Дайджесту, 1,0-1,5% валовой выручки ТЦ направляется ежегодно на непредвиденные мелкие расходы на ремонт комплекса ТЦ:

Название индикатора	Среднерыночный диапазон показателя
Резерв на замещение	1,0% - 1,5%

Рис. 59. Резерв на замещение

В расчете использовано среднее значение – 1,25%.

Таблица 45. Расчет резерва на замещение

Показатель	Значение
Резерв на замещение, % от валовой выручки:	
минимум	1,0%
максимум	1,5%
среднее	1,25%
Валовая выручка, руб./год без НДС	432 460 391
Резерв на замещение, руб./год	**5 405 755**

Агентское вознаграждение

Агентское вознаграждение - плата агенту за выполняемые им посреднические агентские услуги, осуществляемая лицом, нанявшим агента. Размер агентского вознаграждения зависит от выполняемых агентом поручений. Вознаграждение агентов зависит от выручки за проданный товар или услугу. На дату оценки Оценщик выявил следующие размеры вознаграждения:

Таблица 46. Процент комиссионного вознаграждения (стоимости услуг риелтора)

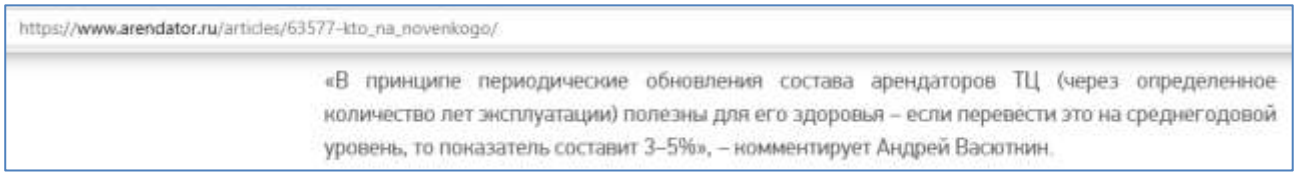
Минимум	Максимум	Среднее	Источник
4%	6%	5,0%	https://www.cian.ru/stati-skolko-zarabatyvajut-rieltory-komissija-rastet-ili-umenshaetsja-319524/
3%	6%	4,5%	https://i.miel.ru/media/1/docs/docs/price_071222.pdf
2%	8%	5,0%	https://realty.rbc.ru/news/59a57a629a7947e1297b8f36
5%	10%	7,5%	https://j.etagi.com/novosti/rossiyanam-rasskazali-kak-rasschityva/
3%	6%	4,5%	https://www.cian.ru/blogs-komissija-rieltora-238226/

** Принт-скрины интернет-страниц приведены в Приложении № 2 к Отчету.*

Комиссия риэлтера варьируется от 2% до 10% и в среднем составляет **5,3%.** В расчете использовано среднее значение.

Учитывая, что размер комиссионного вознаграждения зависит от суммы арендной платы, необходимо определить количество арендаторов, которое будет ротироваться (меняться). Для этого Оценщик выявил среднерыночный процент ротации арендаторов в торговом центре – 4% (среднее значение между 3% и 5%).

[70] *Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Малые и средние торговые центры - корректировки на I кв. 2024 // URL: https://smao.ru/files/File/2024/daydjest_po_malyim_i_srednim_tts_i_kv.2024.pdf*


https://www.arendator.ru/articles/63577-kto_na_novenkogo/

«В принципе периодические обновления состава арендаторов ТЦ (через определенное количество лет эксплуатации) полезны для его здоровья – если перевести это на среднегодовой уровень, то показатель составит 3–5%», – комментирует Андрей Васютнин.

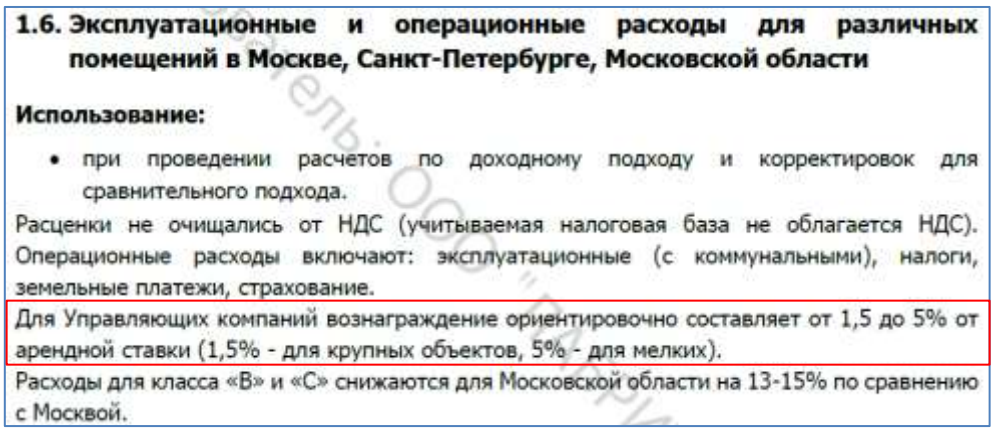
Рис. 60. Ротация арендаторов[71]

Таблица 47. Расчет агентского вознаграждения

Наименование	Значение
Базовая постоянная арендная плата с учетом скидок, руб. в год	367 979 000
Степень ротации арендаторов	4%
Процент комиссионного вознаграждения (стоимости услуг риелтора), %	5,30%
Агентское вознаграждение, руб. в год	**780 115**

Вознаграждение управляющей компании

Так как коммерческая недвижимость — это помещения для бизнеса, которые используются собственником для получения дохода от сдачи в аренду, то Управляющая компания (УК) обслуживает недвижимость, за что получает свое вознаграждение. По данным СРД № 36,[72] вознаграждение УК составляет 1,5-5% (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких). В расчете использовано среднее значение (3,25%).


1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

Использование:

- при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Расценки не очищались от НДС (учитываемая налоговая база не облагается НДС). Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование.

Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Расходы для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 13-15% по сравнению с Москвой.

Рис. 61. Вознаграждение УК

Далее представлен расчет операционных расходов:

Таблица 48. Расчет операционных расходов, без НДС

Показатель	Значение
Итого действительный валовый доход (ДВД), руб./год	475 727 384
в т.ч. БАП	367 979 000
Эксплуатационные расходы, руб. в год	82 263 516
Коммунальные расходы, руб. в год	52 750 745
Налог на имущество, руб. в год	40 626 941,97
Плата за земельный участок, руб. в год	417 458,44
Расходы на страхование, руб. в год	4 943 576
Резерв на замещение, руб. в год	5 405 755
Агентское вознаграждение, руб. в год	780 115
Вознаграждение УК, руб./год	14 054 963
Итого операционные расходы, руб./год	**201 243 071**
Справочно: доля ОР (без КУ) в ДВД	*31,21%*
Справочно: доля ОР (без КУ) в ПВД	*28,2%[73]*
Справочно: операционные расходы, руб./кв. м общей площади	*6 129*

[71] *«Кто на новенького? Актуально Арендатор ру коммерческая недвижимость», 14.08.2008 г., https://www.arendator.ru/articles/63577-kto_na_novenkogo/*

[72] *Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 36) / Под ред. А.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», ноябрь 2025. Стр.21*

[73] *Расчеты Оценщика*

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД, составляет **15,95-30,66%**, в среднем **23,81%** от потенциального валового дохода (ПВД). Диапазон операционных расходов для качественных торговых центров Московской области составляет от **5 036** до **24 636 руб./кв. м в год, включая НДС**, или **4 128-20 193 руб./кв. м без НДС**.

Фактический размер операционных расходов без учета КУ составил 28,2% от ПВД, что соответствует рыночному диапазону. В абсолютном выражении определенные в Отчете операционные расходы составили 6 129 руб./кв. м в год без НДС, что также соответствует рыночному диапазону ОР для торговых центров Московской области.

5.4.4. Определение ставки капитализации

Коэффициент/ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Согласно п. 22 ФСО V ставка капитализации должна отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки капитализации следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
2) допущения оценки;
3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
    a. вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
    b. сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
    c. срок полезного использования объекта оценки;
    d. специфические риски объекта оценки.

При этом согласно п. 23 ФСО V необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Данный метод позволяет учесть вид объекта оценки, сегмент рынка объекта оценки, срок полезного использования объекта оценки, а также соответствуют виду определяемой стоимости и допущениям оценки – на типичных рыночных условиях. Инфляционная и валютные составляющие также соответствует анализируемой рыночной конъюнктуре и рассчитываемому денежному потоку. Какие-либо специфические риски объекта оценки, требующие дополнительного учета, не выявлены.

По данным анализа рынка, ставки капитализации в сегменте качественной торговой недвижимости Московского региона лежат в диапазоне **11,2-12,7%, в среднем 11,9%**. В расчете использовано среднее значение.

5.4.5. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации (п. 14 ФСО V). Расчетная формула для оценки стоимости объекта данным методом:

$$V = \frac{I}{R},$$

где:

I – доход за один период;

R- ставка капитализации;

V- стоимость объекта по доходному подходу."

Следует отметить, что доход за один период, т.е. денежный поток, рассчитывается как арендная плата за вычетом операционных расходов собственника. Учет потерь платежей от недозагрузки не требуется, так как заключены долгосрочные договоры аренды.

Таблица 49. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Показатель	Значение
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	475 727 384
Операционные расходы, руб./год	201 243 071
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	**274 484 313**
Ставка капитализации, %	11,90%
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	**2 306 590 866**

Полученная стоимость отражает стоимость единого объекта недвижимости, генерирующего доходы, т.е. включает в себя стоимость прав на земельный участок, а также объекты инженерной инфраструктуры (трансформаторной подстанции и сооружения газопровода-ввода).

Раздел 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 3 ФСО V 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 доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. 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.

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения стоимости Объекта оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

Рыночный (сравнительный) подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъектуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

Для определения стоимости Объекта оценки (здания с учетом земельного участка, трансформаторной подстанции и газопровода-ввода) Оценщик применил два подхода – рыночный (сравнительный) и доходный.

При расчете стоимости прав на земельный участок использовался только сравнительный подход, стоимости трансформаторной подстанции и газопровода-ввода – только затратный.

Далее представлено обоснование весовых коэффициентов, согласование результатов и определение итоговой стоимости Объекта оценки.

Таблица 50. Обоснование весовых коэффициентов по примененным подходам к оценке

Фактор	Ранг	Вес	Суждения Оценщика
Учет влияния рыночной ситуации			
Сравнительный подход	1	33%	Наибольший вес придан доходному подходу, т. к. сегмент аренды и ставки капитализации наиболее быстро откликаются на изменения в структуре спроса в соответствующем сегменте рынка.
Доходный подход	2	67%	
Сумма	**3**	**100%**	
Достоверность информации			
Сравнительный подход	1	25%	Степень достоверности информации, использованной в доходном подходе, оценивается как более высокая, т.к. расчеты проведены с использованием фактического реестра арендаторов, при этом ставки аренды, условия индексации, уровень возмещаемых расходов соответствуют рынку.
Доходный подход	3	75%	
Сумма	**4**	**100%**	

Фактор	Ранг	Вес	Суждения Оценщика
Учет специфики объекта			
Сравнительный подход	1	13%	Специфика Объекта оценки учтена в большей степени в доходном подходе, т.к. приняты во внимание такие факторы, как фактическая арендопригодная площадь, состав площадей по функциональному назначению, условия заключенных договоров аренды, состав доходов от эксплуатации торгового центра, и др.
Доходный подход	7	88%	
Сумма	**8**	**100%**	
Учет задачи оценки			
Сравнительный подход	1	50%	С учетом цели оценки, задачи оценки учтены в равной степени.
Доходный подход	1	50%	
Сумма	**2**	**100%**	

Таблица 51. Расчет весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Сравнительный подход	Доходный подход
Учет влияния рыночной ситуации	25%	8%	17%
Достоверность информации	25%	6%	19%
Учет специфики объекта	25%	3%	22%
Учет задачи оценки	25%	13%	13%
Весовой коэффициент подхода	**100,0%**	**30,0%**	**70,0%**

Таблица 52. Согласование результатов оценки

Показатель	Значение, руб. без НДС	Весовой коэффициент
Сравнительный подход	2 491 558 204	30,0%
Доходный подход	2 306 590 866	70,0%
Согласованная стоимость (расчетное значение)	**2 362 081 067**	**100,0%**

Стоимость здания торгового центра определена как разница между итоговой стоимостью Объекта оценки и стоимостью земельного участка, сооружения газопровода-ввода и трансформаторной подстанции.

Необходимо отметить, что стоимости земельного участка и инфраструктурных объектов используются для целей учета и отражают условный вклад в стоимость комплекса, в связи с чем не могут быть использованы для каких-либо иных целей, кроме как для учета активов в ЗПИФ.

Таблица 53. Определение итоговой стоимости Объекта оценки

№п/п	Наименование	Справедливая стоимость (расчетное значение), руб. без НДС	Итоговая справедливая стоимость (округленно), руб. без НДС	Величина НДС, руб.	Итоговая справедливая стоимость (округленно), руб. с НДС
1	Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, количество этажей: 7, в том числе подземных этажей 1, материал наружных стен: легкие из местных материалов, общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96	2 323 512 040	2 323 500 000	511 170 000	2 834 670 000
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская	2 120 158	2 100 000	462 000	2 562 000
3	Сооружение: газопровод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092-4131, назначение: нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96	756 645	800 000	176 000	976 000

№п/п	Наименование	Справедливая стоимость (расчетное значение), руб. без НДС	Итоговая справедливая стоимость (округленно), руб. без НДС	Величина НДС, руб.	Итоговая справедливая стоимость (округленно), руб. с НДС
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра, кадастровый номер: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96	35 692 224	35 700 000	НДС не облагается	35 700 000
	Итого:	**2 362 081 067**	**2 362 100 000**	**511 808 000**	**2 873 908 000**

Таким образом,

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, по состоянию на 15 мая 2026 года, составляет без учета НДС:

2 362 100 000 (Два миллиарда триста шестьдесят два миллиона сто тысяч) рублей

или с учетом НДС:

2 873 908 000 (Два миллиарда восемьсот семьдесят три миллиона девятьсот восемь тысяч) рублей,

величина НДС 511 808 000 руб.

Согласно п.30 ФСО № 7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Понятие стоимости, применяемое в оценочной деятельности, имеет вероятностный характер, поэтому стоимость находится в определенном интервале. Разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки может быть охарактеризован многими показателями, определяющимися активностью и прозрачностью рынка; учетом ценообразующих факторов, а также иными критериями. Оценщик считает допустимым определить возможные границы интервала в диапазоне ±20% от итоговой величины стоимости (1 837-2 755 млн руб. без НДС), что соответствует принципам определения цены (ст. 40 НК РФ) для положений налогового законодательства.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 4

к Договору № 723-О/130/2019 от 09 декабря 2019 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 2»

г. Москва «14» мая 2026 г.

Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 2», в лице Виноградова Александра Юрьевича, действующего на основании доверенности от 19 декабря 2025 года, удостоверенной Митрофановым Глебом Дмитриевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Вокина Иннокентия Михайловича, зарегистрированной в реестре за № 77/2323-н/77-2025-5-1384, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», **согласовали задание на оценку № 4 от** «14» мая 2026 г. (далее – «Задание на оценку») **к договору от 09.12.2019 г. № 723-О/130/2019 (далее – «Договор»):**

1.1. Оценку Объекта оценки по Заданию на оценку осуществляют следующий оценщик — штатный сотрудник Исполнителя (далее — **«Оценщик»**):

Ягнаева Елена Юрьевна, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850011-1007227-134-000662 от 02 декабря 2024 года, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, период страхования с 01 января 2025 года по 31 декабря 2027 года, квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности: № 038294-1 от 07 июня 2024 года по направлению «Оценка недвижимости», № 037103-2 от 24 мая 2024 года по направлению «Оценка движимого имущества»., членство в Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО). свидетельство № 2745 от 24 октября 2008 года, место нахождения СРО: 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 24 (Двадцати четырех) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.

1.2. Цена услуг, указанных в п. 1.1 Договора, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, в том числе НДС 5% в размере _____ (_____) рублей 00 копеек. Цена услуг включает вознаграждение Исполнителя и все расходы Исполнителя на оценку Объекта оценки по Заданию на оценку, является твердой и может быть изменена только по соглашению Сторон.

1.3. Порядок оплаты: Оплата услуг производится путем перечисления денежных средств Заказчиком на расчетный счет Исполнителя, указанный в Договоре в размере 100% (Сто процентов) суммы вознаграждения, указанной в п. 1.2. Задания на оценку, в том числе НДС 5% в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания уполномоченным представителем Заказчика акта сдачи-приемки оказанных услуг по Заданию на оценку.

1.4. Список документов и информации, необходимых для оказания услуг в соответствии с Заданием на оценку:

1. Копии правоудостоверяющих документов на оцениваемые объекты;

2. Копии действующих технических паспортов БТИ, включая экспликации, поэтажные планы и справку о состоянии зданий;

3. Иные документы и данные, необходимые для выполнения работ по настоящему Заданию, предоставляются Заказчиком Исполнителю в соответствии с направленным в адрес Заказчика Запросом, содержащим перечень необходимой для проведения оценки документации и/или информации.

1.5. При проведении оценки Объекта оценки по настоящему Заданию на оценку будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности (указываются применимые):

1

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату заключения Договора редакции).
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611, в ред. приказа Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200);
9. Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 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» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
10. Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.
11. Международные стандарты оценки (МСО), в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;

1.6. Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию):

Объект оценки (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)/ Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, количество этажей: 7, в том числе подземных этажей 1, материал наружных стен: легкие из местных материалов, общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96. 2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. 3. Сооружение: газопровод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092-4131, назначение: нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. 4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра, кадастровый номер:

2

	50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 2» в соответствии с 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 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)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предпосылки стоимости и основания для их установления	1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.
Иные расчетные величины	Не определяются
Дата оценки	15.05.2026 г

3

Общие допущения и ограничения	— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. — Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц. — Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. — От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов. — При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки.

4

	Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. — Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной. — Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. — Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. — В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. — В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки. — Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об

	отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. — Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. — Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. — При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. — Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. — С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням. — Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. — Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:

	○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; ○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; ○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки. — Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема, и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком. Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации. — Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете. — Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости,

7

	характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки. — Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что имеющиеся Долгосрочные договоры аренды (на Объект оценки № 1) будут действительными в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.
Специальные допущения	Необходимость специальных допущений не выявлена.
Ограничения оценки	Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Общая долевая собственность. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничения (обременения) имущественных прав: • Объект оценки № 1 – долгосрочная аренда; • Объект оценки №№ 1-4 – доверительное управление.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления, с учетом ограничения (обременения) Объекта оценки № 1 долгосрочной арендой.

8

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.
Срок проведения оценки	20 (Двадцать) рабочих дней со дня предоставления Заказчиком всей необходимой информации
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к Отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

1.7. Стороны настоящим подтверждают, что сведения, указанные в настоящем задании на оценку, являются достаточными для целей статьи 1.4 Договора.

1.8. Настоящее задание на оценку составлено в 2 (Двух) экземплярах равной юридической силы: по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон, и вступает в силу в день подписания Сторонами.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Заказчика
По доверенности

_____ /А.Ю. Виноградов/

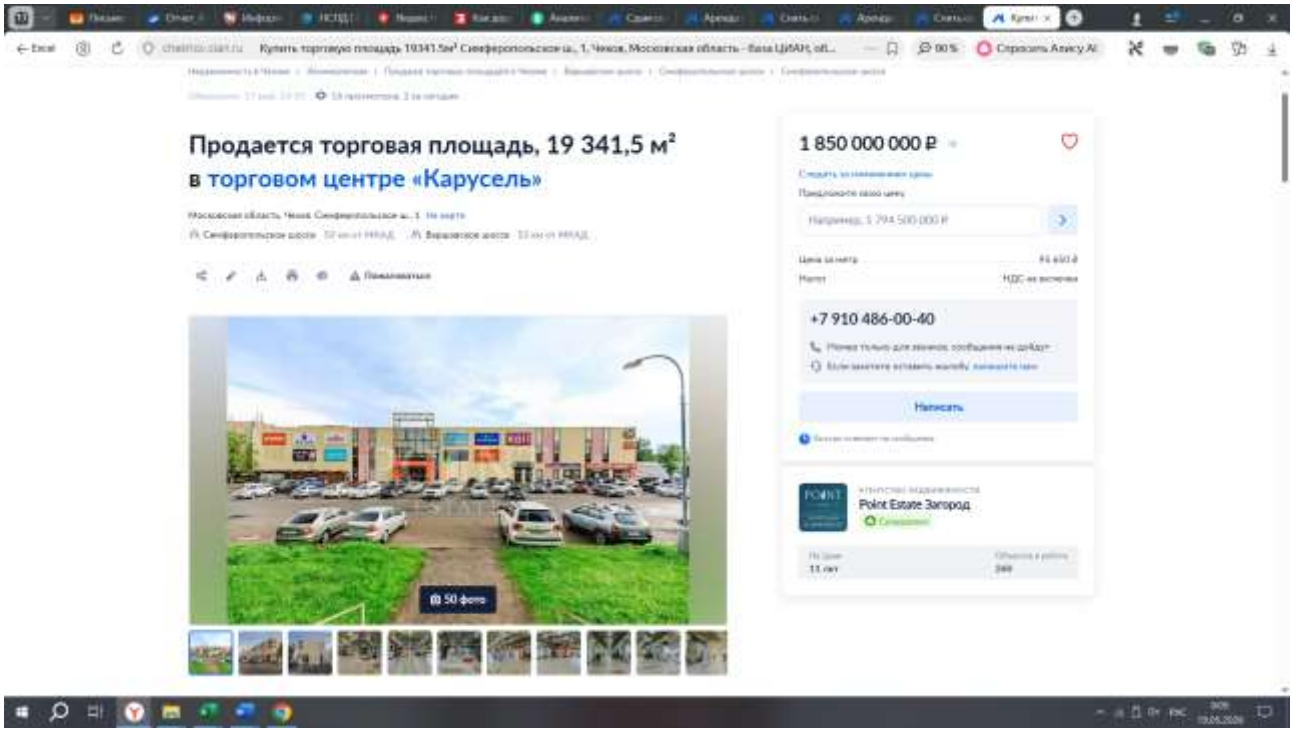
От Исполнителя
Генеральный директор

_____ /С.С. Найчук/

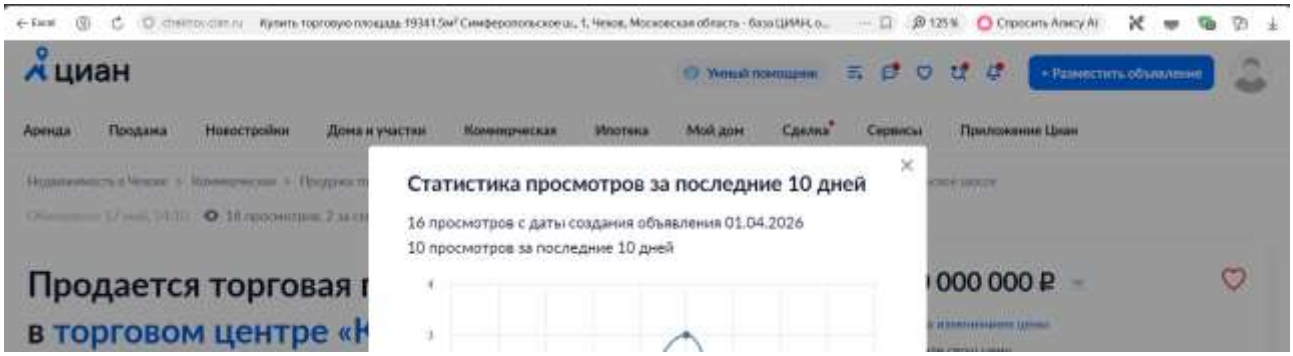
Приложение 2. Рыночная информация

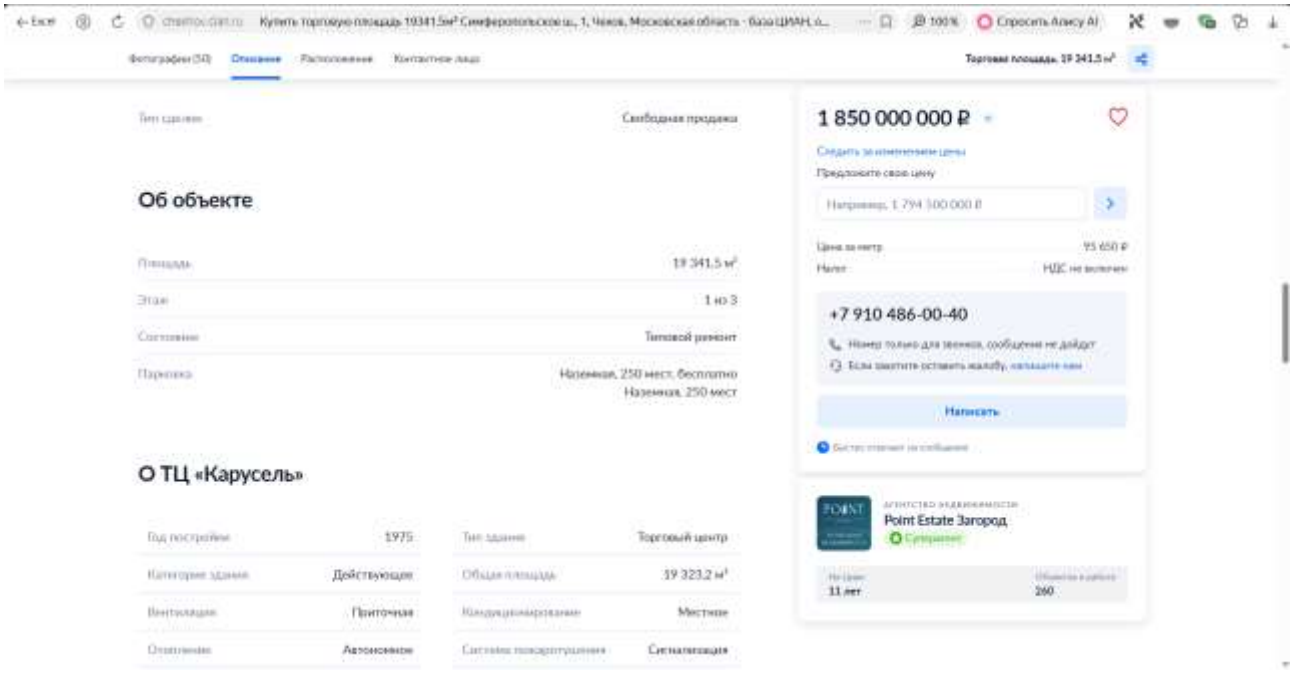
Предложения по продаже торговых центров

Аналог № 1. https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/328452237/









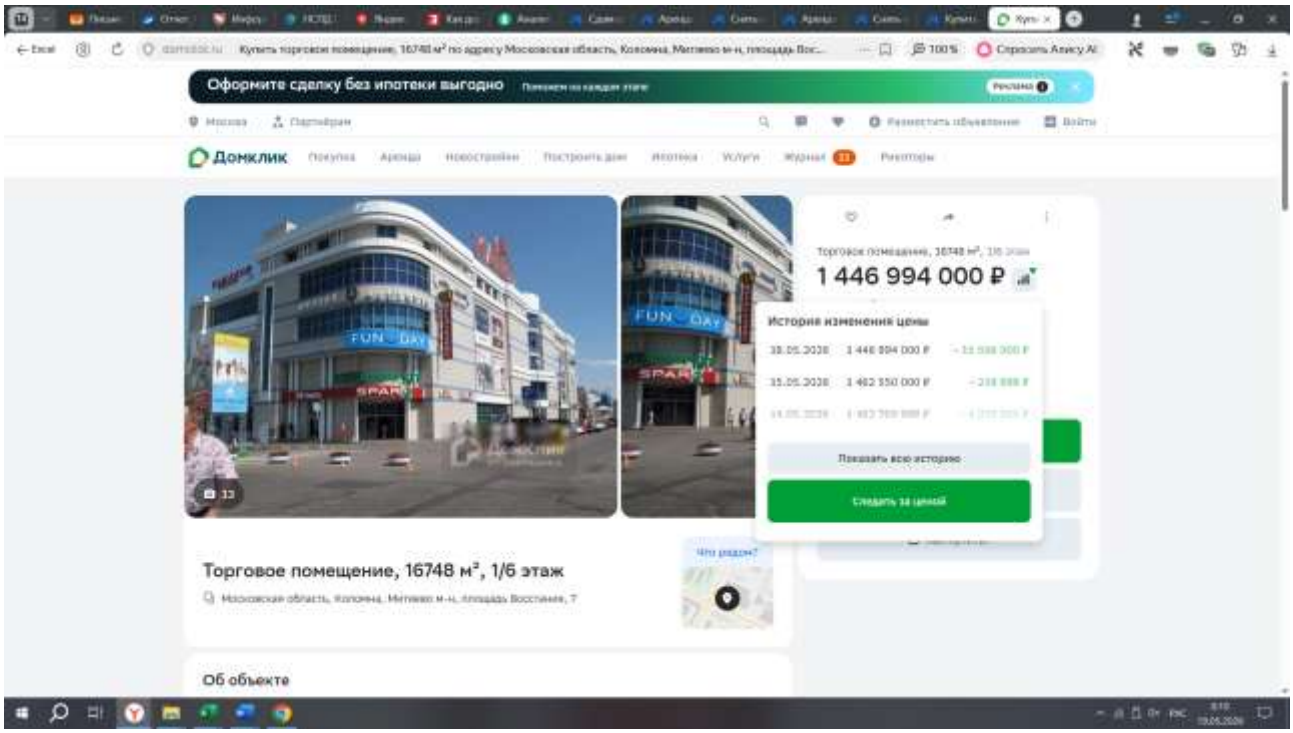


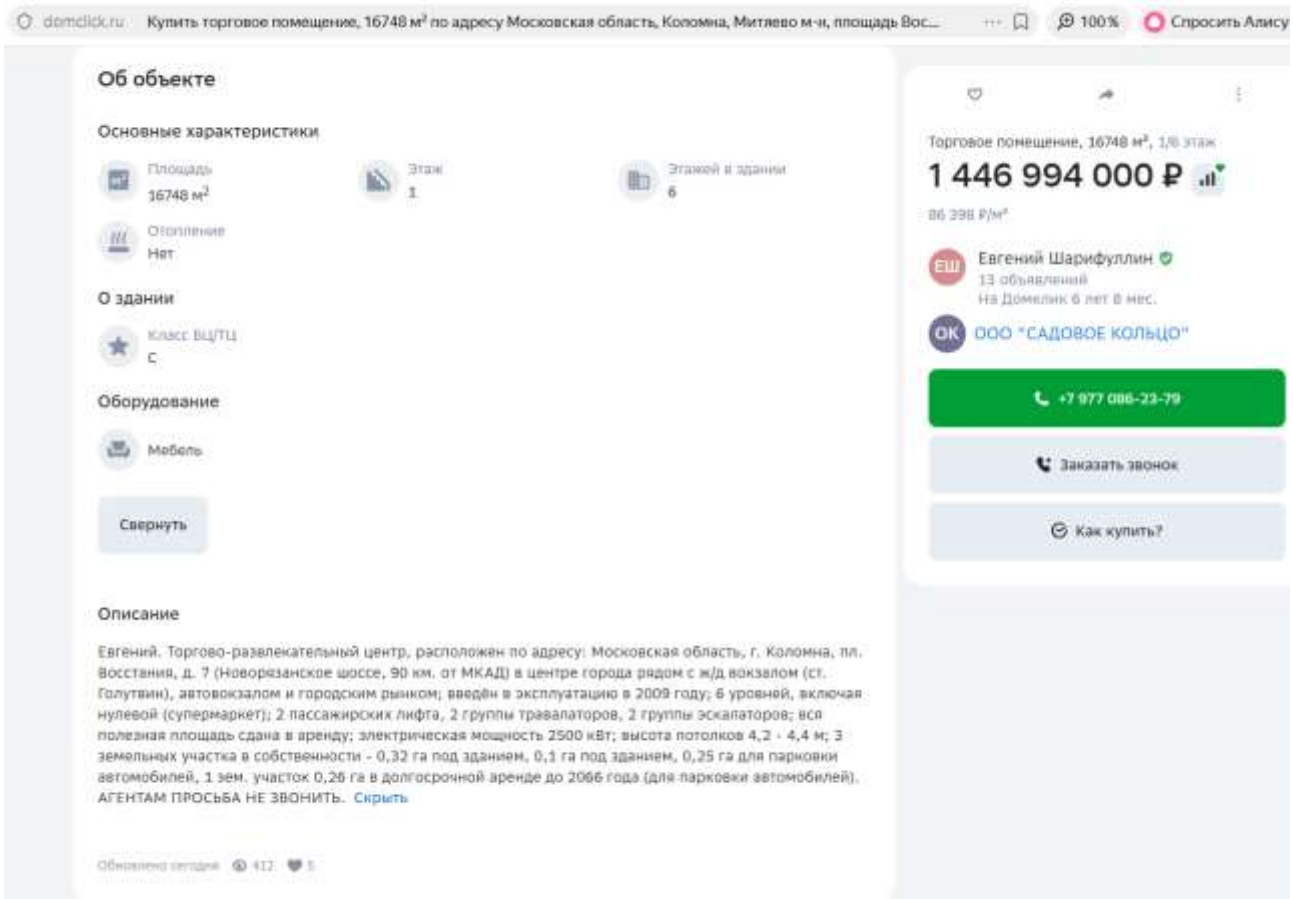


Кадастровый номер	50:31:0040121:6
Кадастровый квартал	50:31:0040121
Адрес	Московская область, р-н. Чеховский, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 1
Площадь уточненная	53 477 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для эксплуатации торгово-сервисного центра
Форма собственности	Частная
Кадастровая	155 202 018,94 руб.

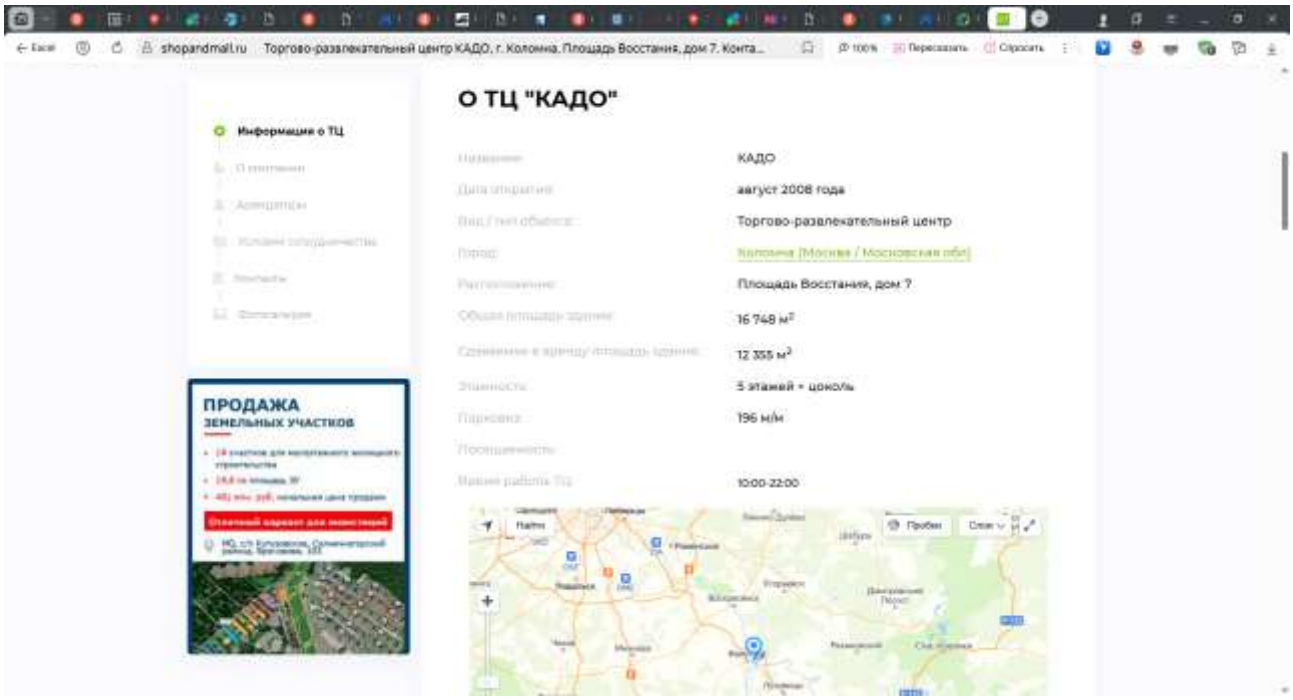


Аналог № 2 https://domclick.ru/card/sale__retail__1348522353





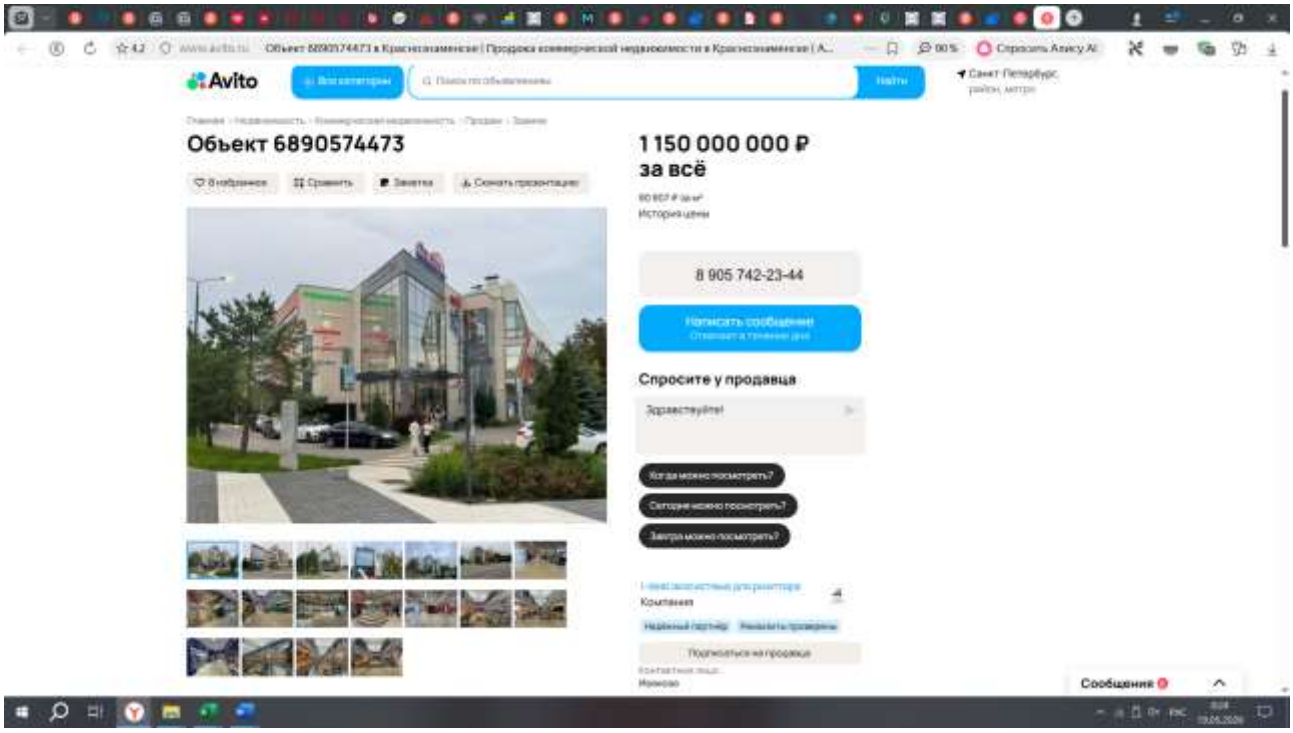
Характеристики https://shopandmall.ru/torgovye-centry/kado-kolomna-ploschad_vosstaniya_dom_7

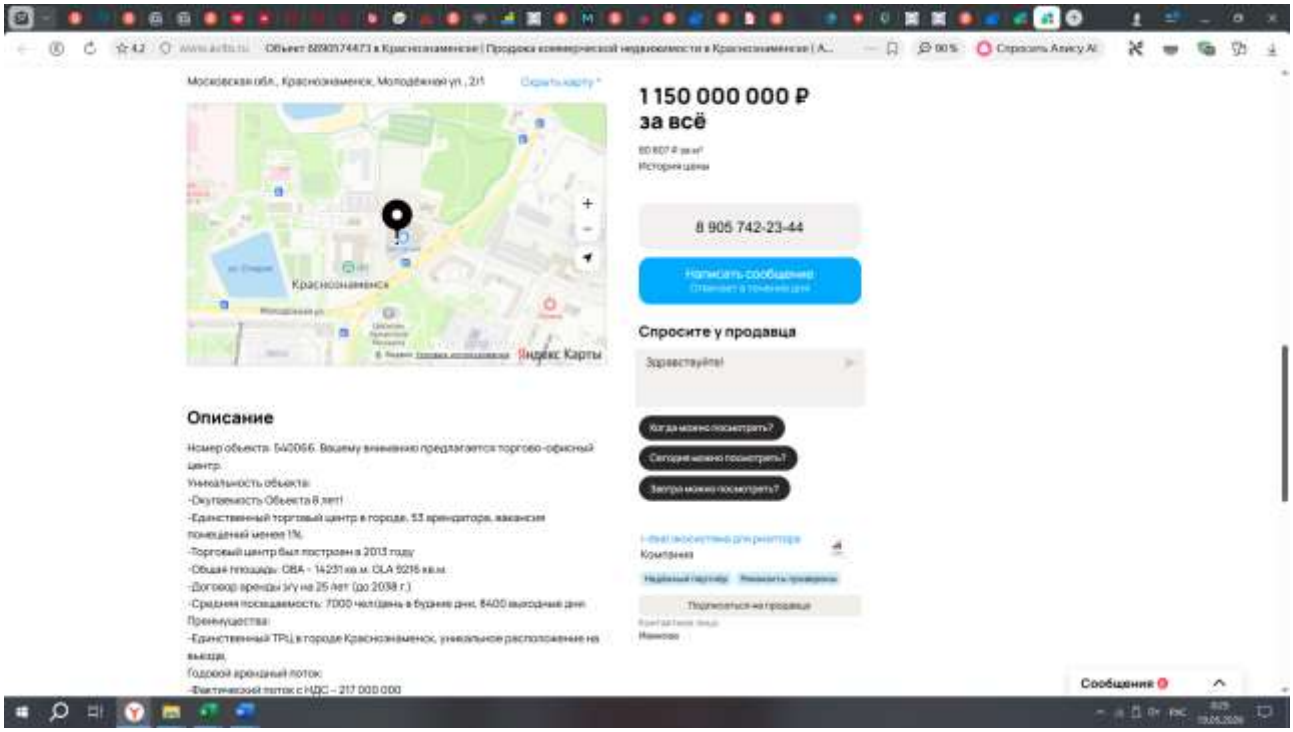


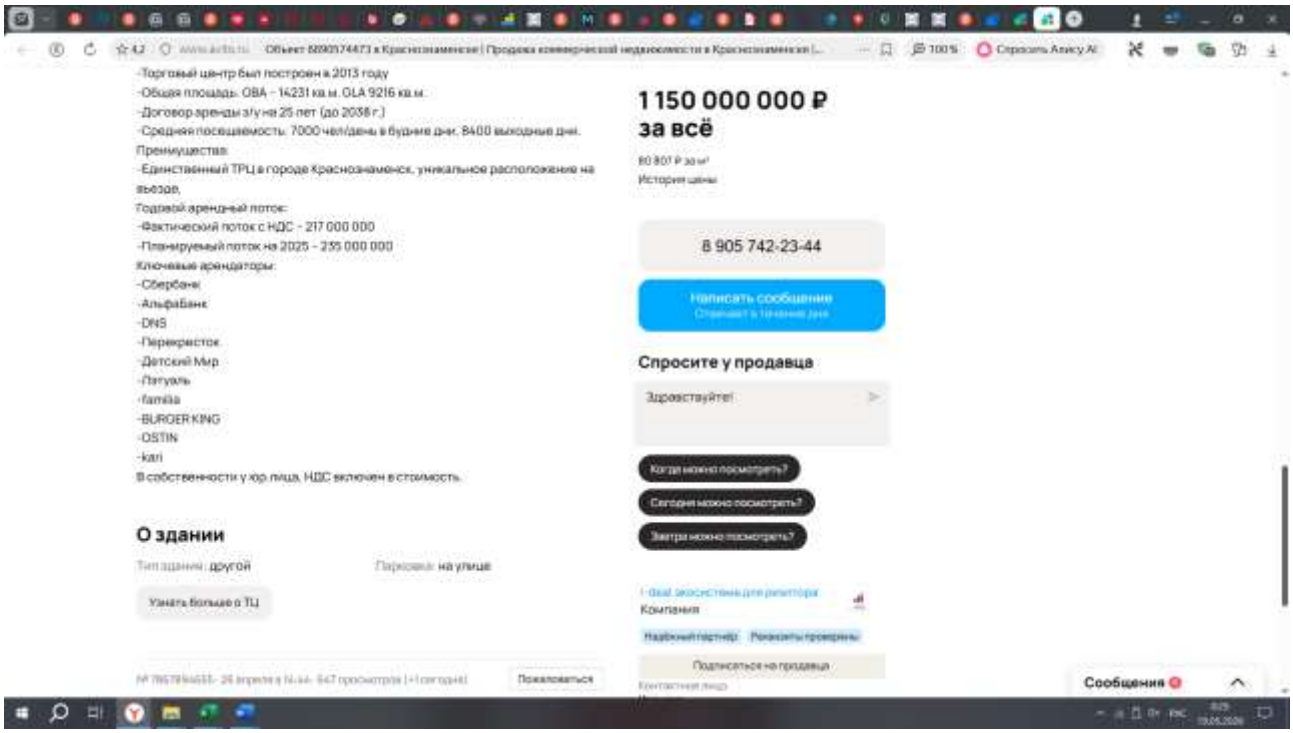


Аналог № 3 продается по цене от 1,15 млрд до 1,3 млрд

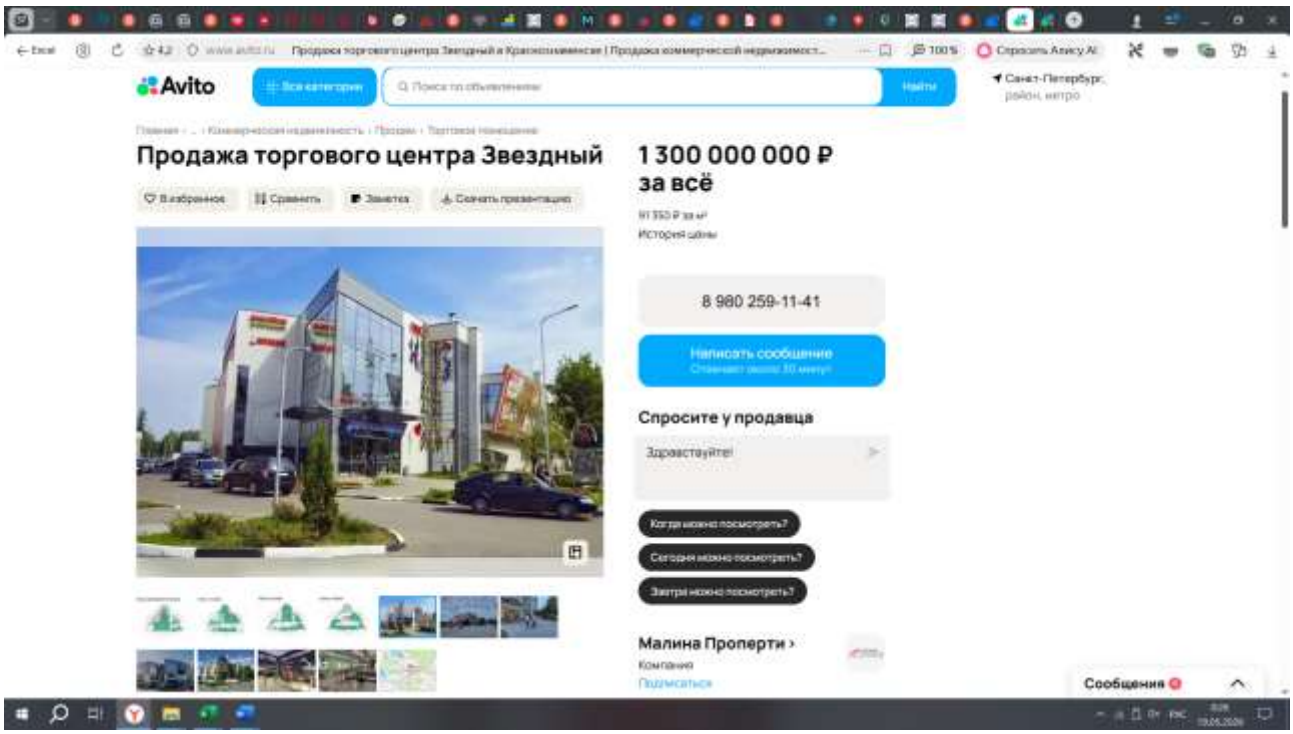
https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamensk/kommercheskaya_nedvizhimost/obekt_6890574473_7867894665

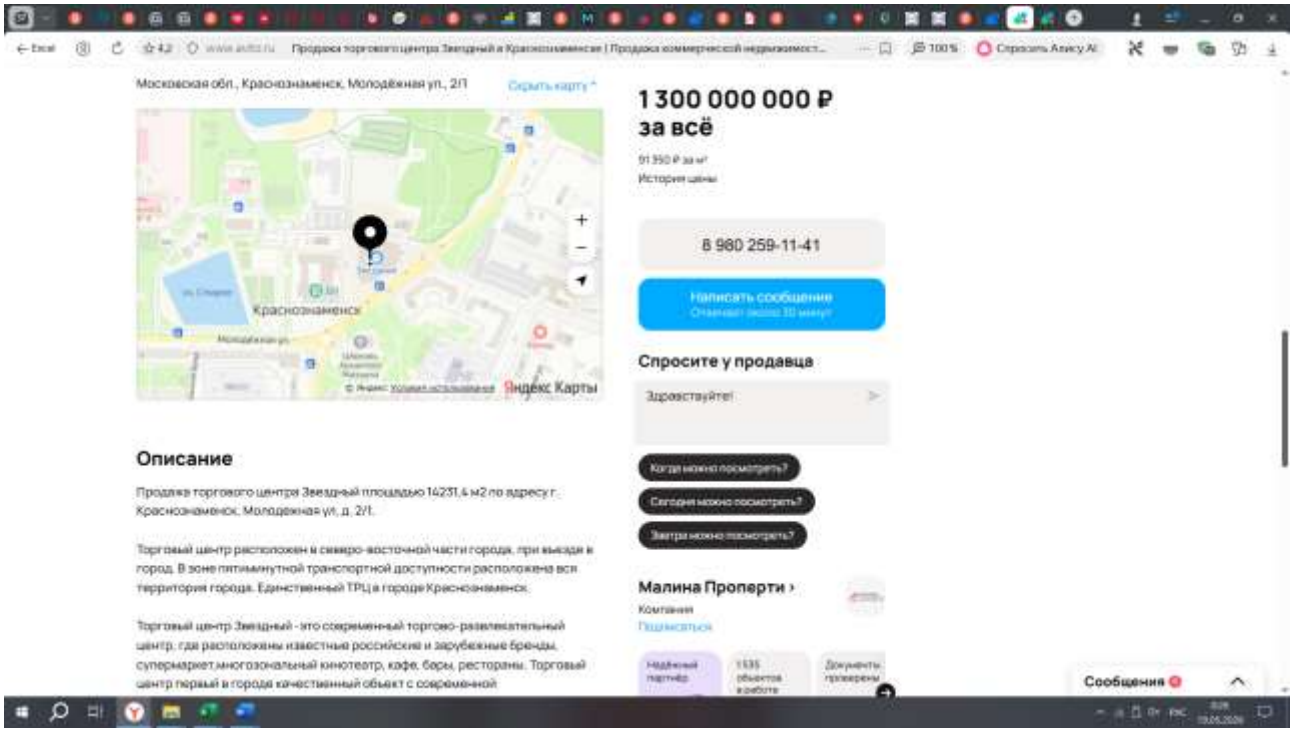


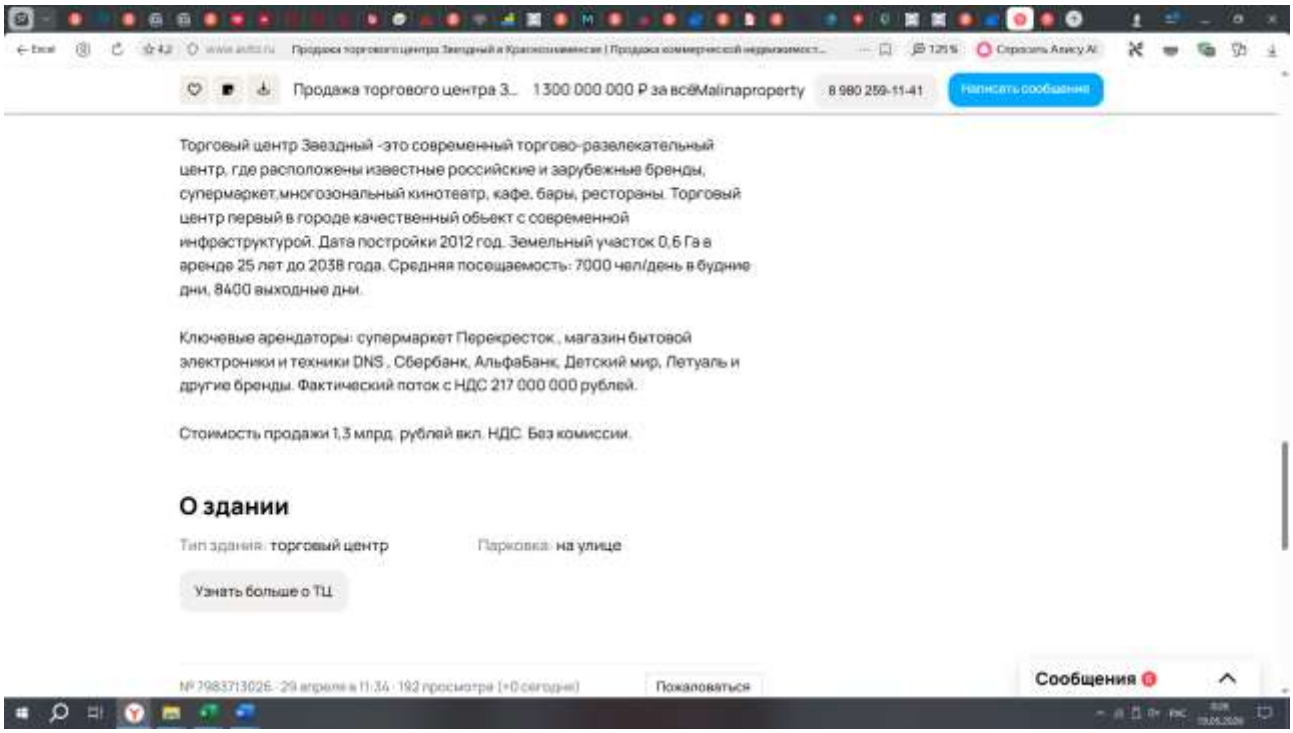




https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnoznamensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovogo_tsentra_zvezdnyy_7983713026




Московская обл., Краснозаменск, Молодёжная ул., 2/1
1 300 000 000 ₽
за всё
8 980 259-11-41
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Малина Проперти
Описание
Продажа торгового центра Звездный площадью 14231,4 м2 по адресу г. Краснозаменск, Молодежная ул, д. 2/1.
Торговый центр расположен в северо-восточной части города, при выезде в город. В зоне пятиминутной транспортной доступности расположена вся территория города. Единственный ТРЦ в городе Краснозаменск.
Торговый центр Звездный - это современный торгово-развлекательный центр, где расположены известные российские и зарубежные бренды, супермаркет,многозональный кинотеатр, кафе, бары, рестораны. Торговый центр первый в города качественный объект с современной
Сообщения


Продажа торгового центра 3...
1 300 000 000 ₽ за всёMalinaproperty
8 980 259-11-41
Написать сообщение
Торговый центр Звездный -это современный торгово-развлекательный центр, где расположены известные российские и зарубежные бренды, супермаркет,многозональный кинотеатр, кафе, бары, рестораны. Торговый центр первый в городе качественный объект с современной инфраструктурой. Дата постройки 2012 год. Земельный участок 0,6 Га в аренде 25 лет до 2038 года. Средняя посещаемость: 7000 чел/день в будние дни, 8400 выходные дни.
Ключевые арендаторы: супермаркет Перекресток , магазин бытовой электроники и техники DNS , Сбербанк, АльфаБанк, Детский мир, Летуаль и другие бренды. Фактический поток с НДС 217 000 000 рублей.
Стоимость продажи 1,3 млрд. рублей вкл. НДС. Без комиссии.
О здании
Тип здания: торговый центр
Парковка: на улице
Узнать больше о ТЦ
Пожаловаться
Сообщения


familia
Бренды, свободные



Сведения о здании https://krasnoznamensk.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-zvezdnyy-krasnoznamensk-74631/

krasnoznamensk.cian.ru ТРЦ Звёздный – аренда и продажа торговых помещений в Торгово-развлекательном центре Звёздны... 90%

ТРЦ Звёздный

Московская область, Краснознаменск, Молодежная ул., 2/1



Общая площадь	14 231,4 м²
Год постройки	2015
Этажность	3 этажа
Масштаб	Районный
Парковка	26 мест

Стоимость
80 809 ₽ за м²

ПСН

Хотите стать официальным представителем?

Отправить заявку

Про торгово-развлекательный центр

Торговый Центр Звёздный находится по адресу Московская область, Краснознаменск, Молодежная улица, 2/1.
Здание площадью 14 231 м², 2015 года постройки, имеет 3 этажа.
На территории есть парковка - наземная на 26 мест, 2 входа, в здании есть игровая комната, кафе, банкомат, супермаркет, аптека, отделение банка, кинотеатр.
В базе коммерческой недвижимости ЦИАН 1 предложение о продаже помещений в ТЦ Звёздный.
Стоимость помещения от 80 809 до 80 809 ₽ за м².

Доступ в здание
2 входа
Пн, Вт, Ср, Чт, Пт, Сб, Вс с 10:00 до 22:00

Парковка
Наземная на 26 мест, бесплатная

Инфраструктура

игровая комната	супермаркет	кинотеатр
кафе	аптека	
банкомат	отделение банка	

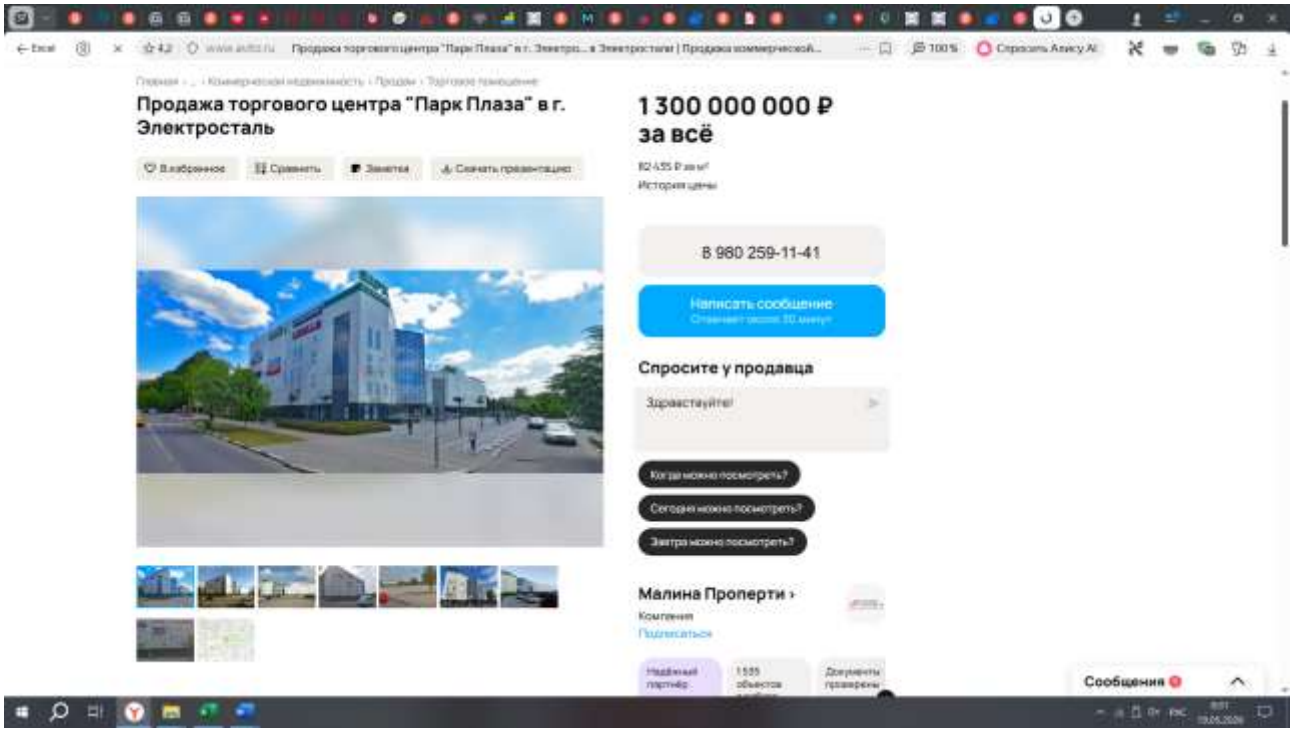
Земельный участок: 50:51:0010102:74

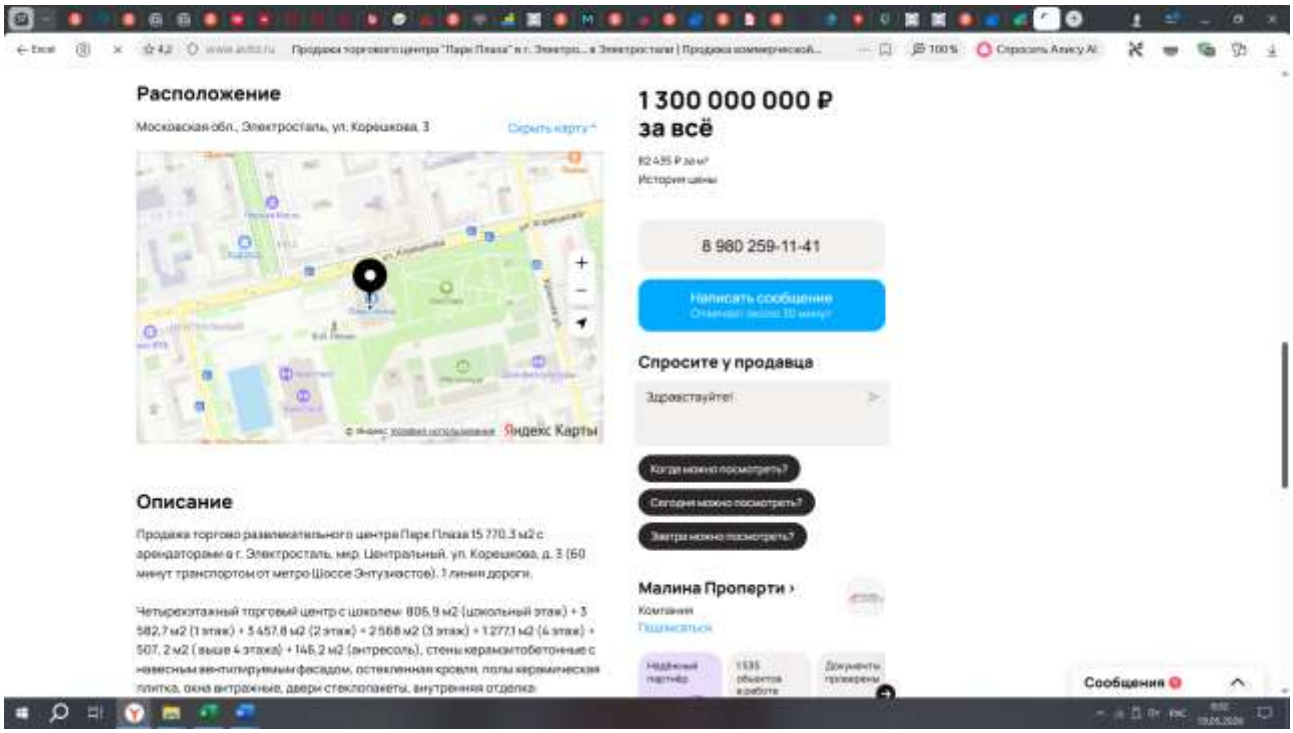
Информация | Сервисы | Объекты | Части ЗУ | Состав

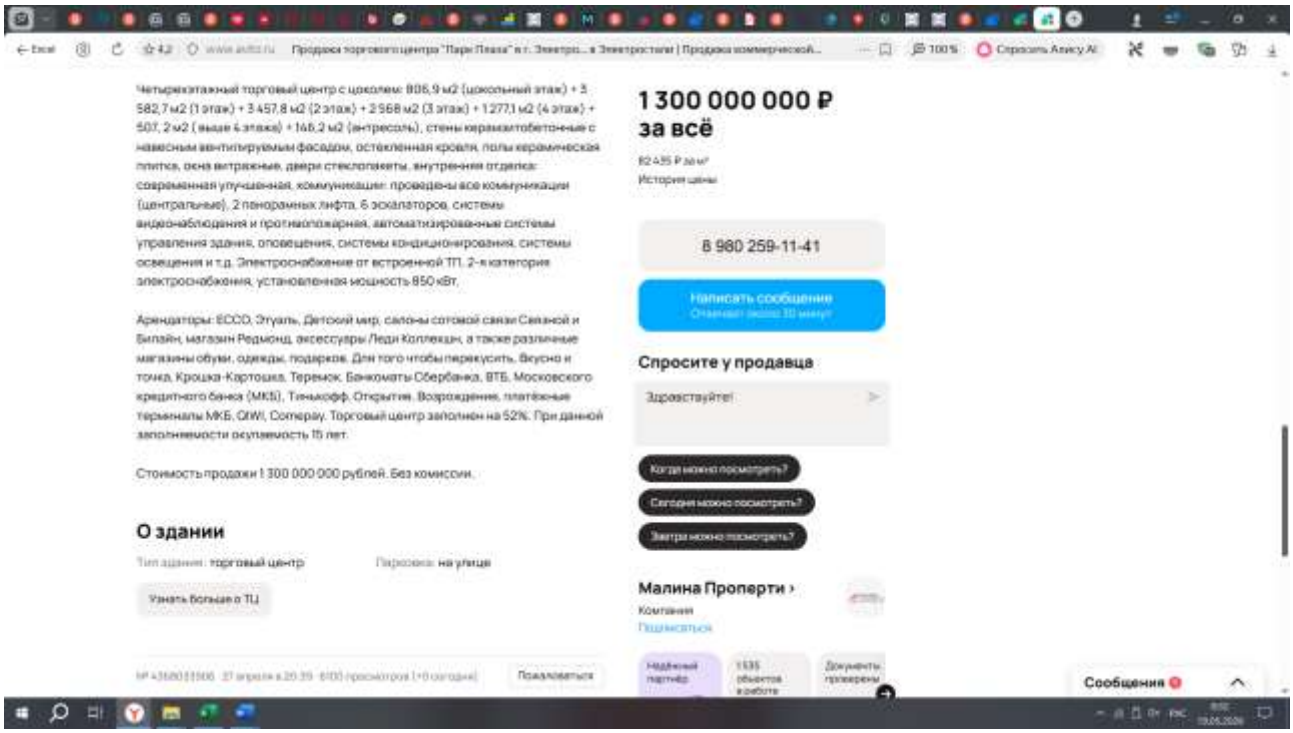
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	05.03.2010
Кадастровый номер	50:51:0010102:74
Кадастровый квартал	50:51:0010102
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г.о. Краснознаменск, г Краснознаменск, ул Молодежная, з/у
	Развернуть
Площадь уточненная	6 000 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	размещение торгово-офисного центра
Форма собственности	-

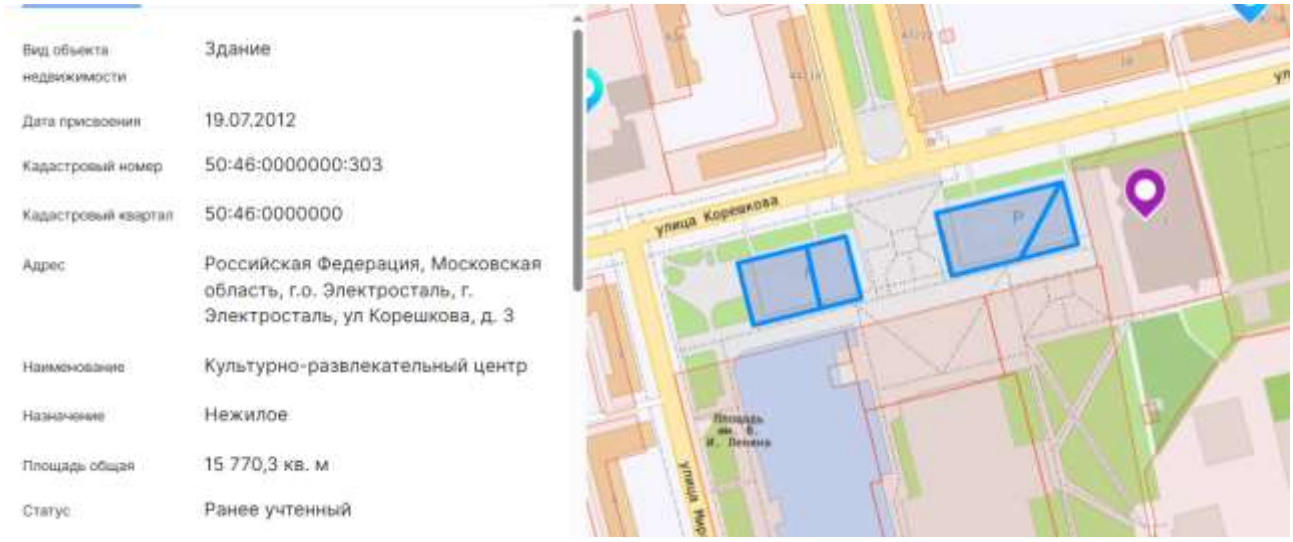


Аналог № 4
https://www.avito.ru/vatutinki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovogo_tsentra_park_plaza_v_g._elektrostal_4368033906






1 300 000 000 ₽
за всё
8 980 259-11-41
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Малина Проперти ›
О здании
Сообщения


Вид объекта недвижимости
Здание
Дата присвоения
19.07.2012
Кадастровый номер
50:46:0000000:303
Кадастровый квартал
50:46:0000000
Адрес
Российская Федерация, Московская область, г.о. Электросталь, г. Электросталь, ул Корешкова, д. 3
Наименование
Культурно-развлекательный центр
Назначение
Нежилое
Площадь общая
15 770,3 кв. м
Статус
Ранее учтенный
улица Корешкова


Земельный участок: 50:46:0020402:121
Информация
Сервисы
Объекты
Земельный участок
Землепользование
27.06.2013
50:46:0020402:121
50:46:0020402
Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3
7 249 кв. м
Учтенный
Земли населенных пунктов
для эксплуатации культурно-развлекательного центра
улица Корешкова

Земельный участок

Дата обновления информации: 22.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:46:0020402:121
Дата присвоения кадастрового номера	27.06.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3
Площадь, кв.м	7249
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для эксплуатации культурно-развлекательного центра

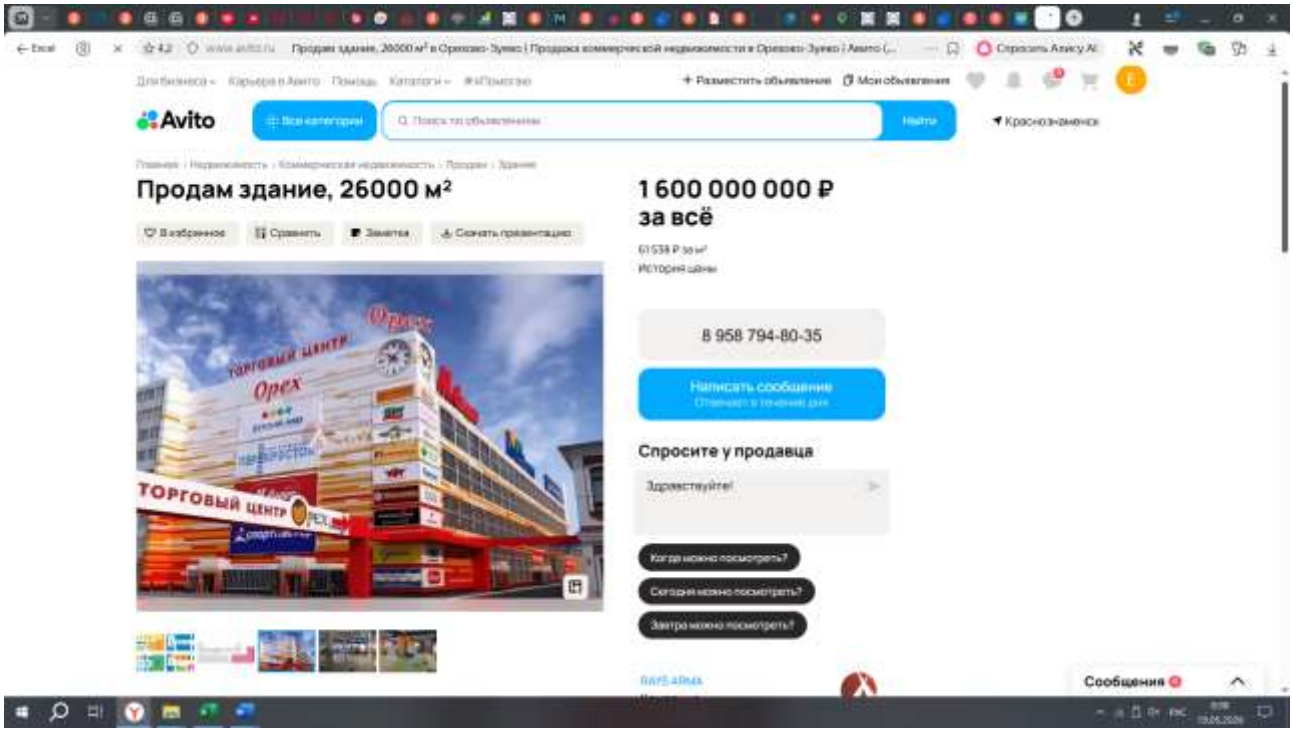
Сведения о кадастровой стоимости

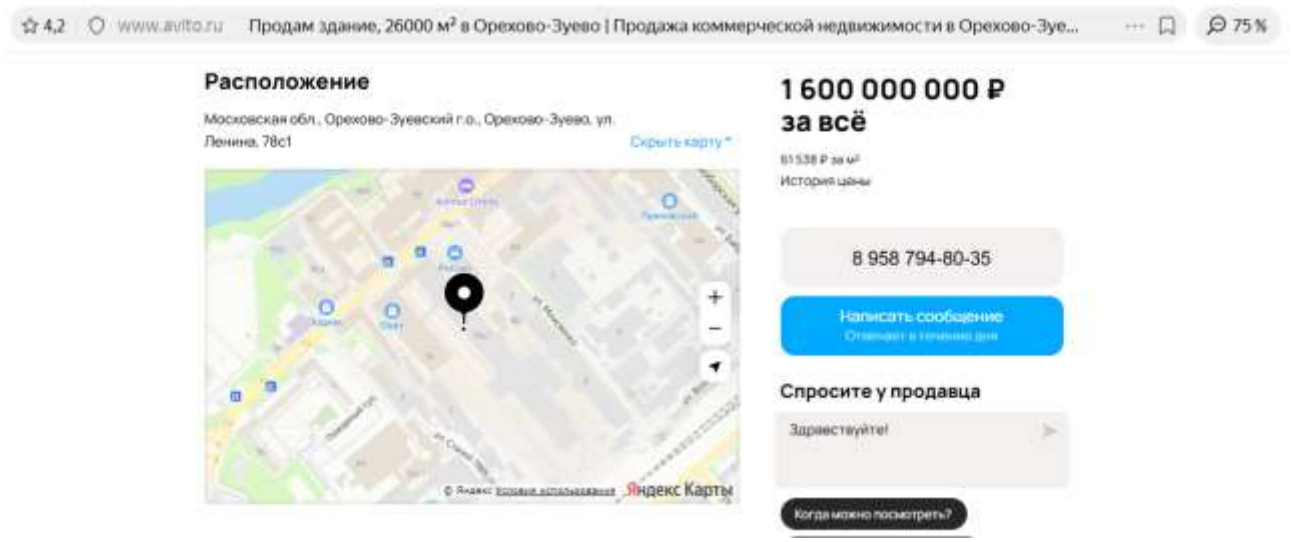
Кадастровая стоимость (руб)	24715610.48
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	26.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 50:46:0020402:121-50/001/2020-9 от 29.01.2020 Общая долевая собственность № 50:46:0020402:121-50/137/2020-12 от 02.12.2020 Общая долевая собственность № 50:46:0020402:121-50/137/2021-17 от 18.02.2021

Аналог № 5 https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_26000_m_7901177502









4,2 www.avito.ru Продам здание, 26000 м² в Орехово-Зуево | Продажа коммерческой недвижимости в Орехово-Зу...

Продам здание, 26000 м² 1 600 000 000 ₽ за всё Сергей 8 958 794-80-35

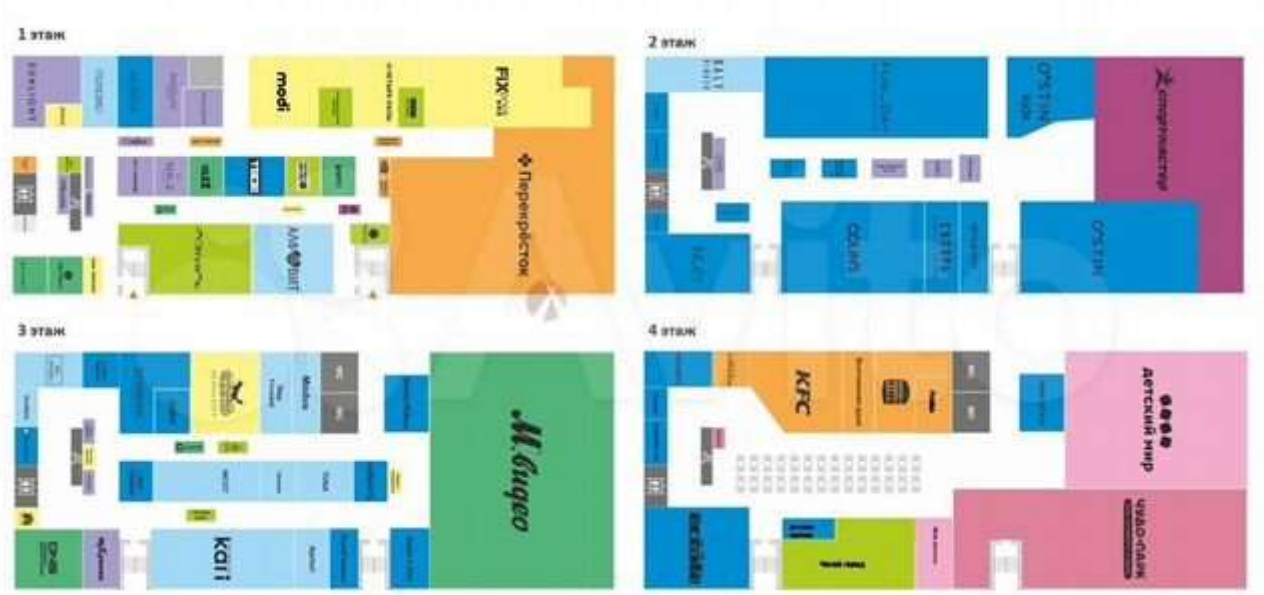
Описание

Номер лота на нашем сайте: 30789. Предлагаем к приобретению готовый арендный бизнес в центре города Орехово-Зуево: ТРЦ "Орех". ТЦ расположен на основной пешеходной и транспортной магистрали города . ТЦ «Орех» удовлетворяет спрос жителей г. Орехово-Зуево (105 тыс. чел.), а также ближайших городов Орехово-Зуевской агломерации (общая численность 276 тыс. чел.). Посещаемость ТЦ: 18 000 чел. в день . Имеется парковка на 292 м/м. Земельный участок в собственности. Арендаторы: Перекресток, Спортмастер, М-Видео, Детский Мир, Чудо-Парк , фуд-корт, мебельный центр и др.; МАП: 26 670 000 руб. (без НДС); ГАП: 320 000 000 руб. (без НДС) NOI: 250 млн.р. Все коммуникации центральные, электрическая мощность: 4мВт

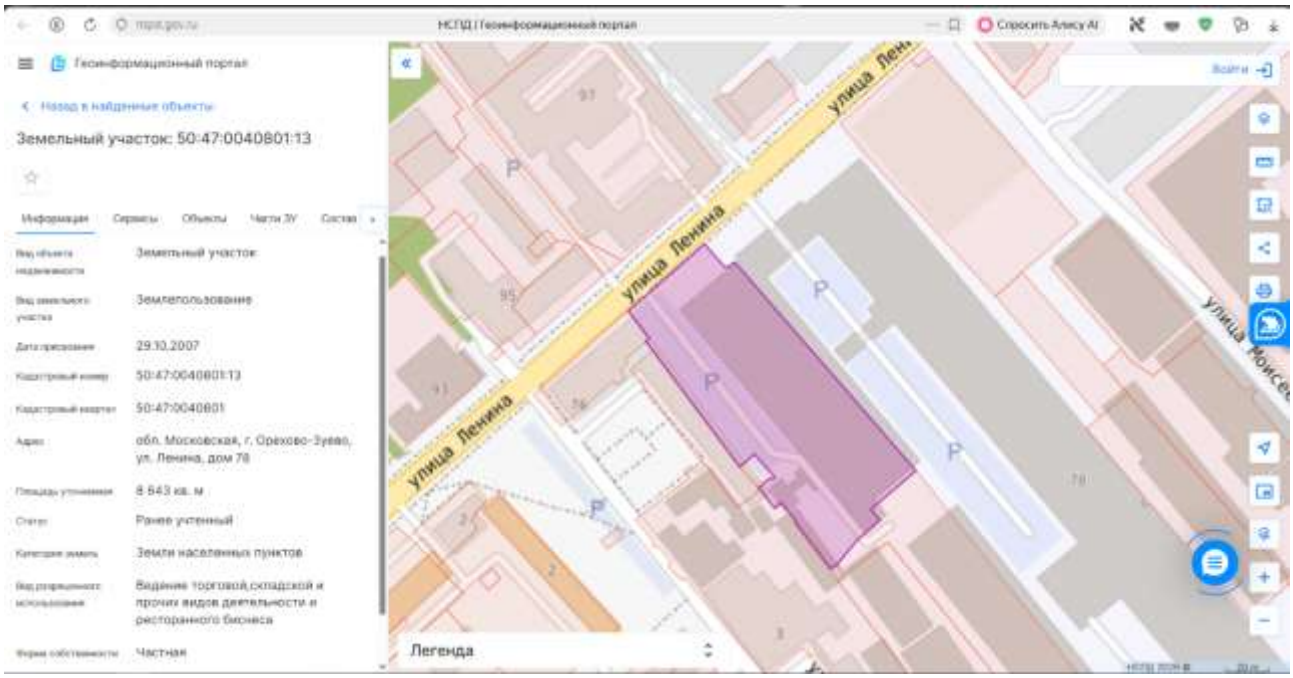
О здании

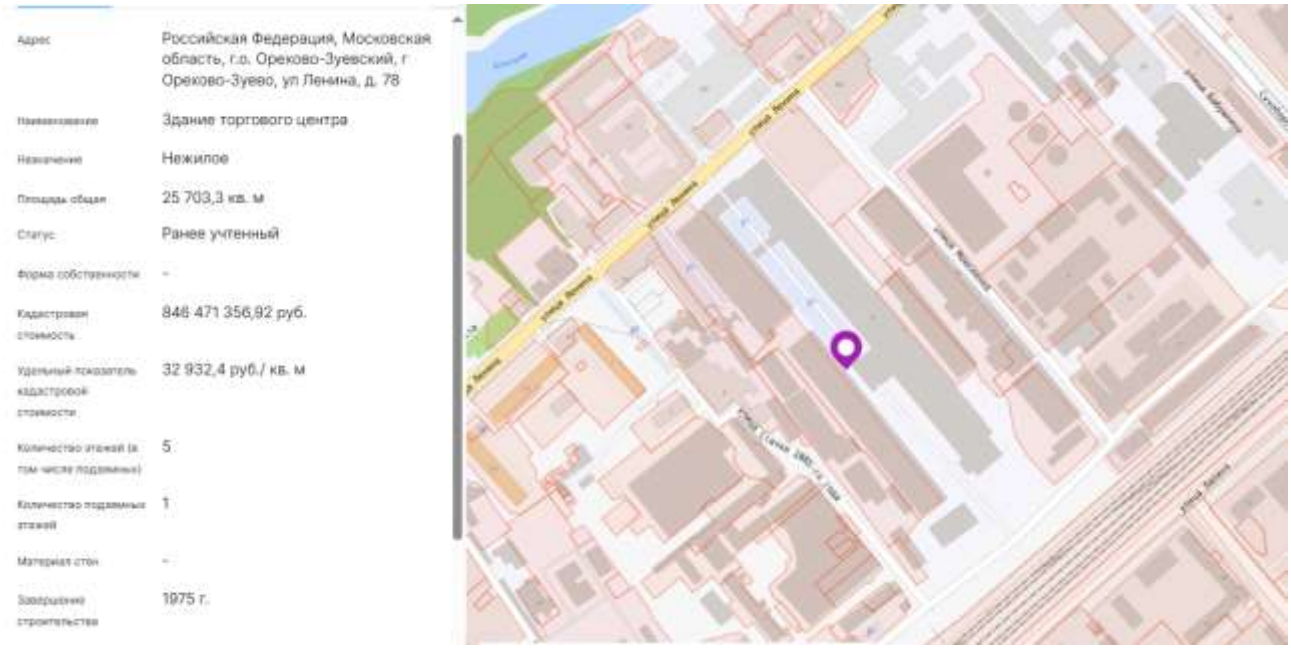
Тип здания: торговый центр Парковка: нет

№ 7901177502 · 26 апреля в 18:34 · 7756 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться




5 этаж
Север-М
askona
ЧУДО-ПАРК

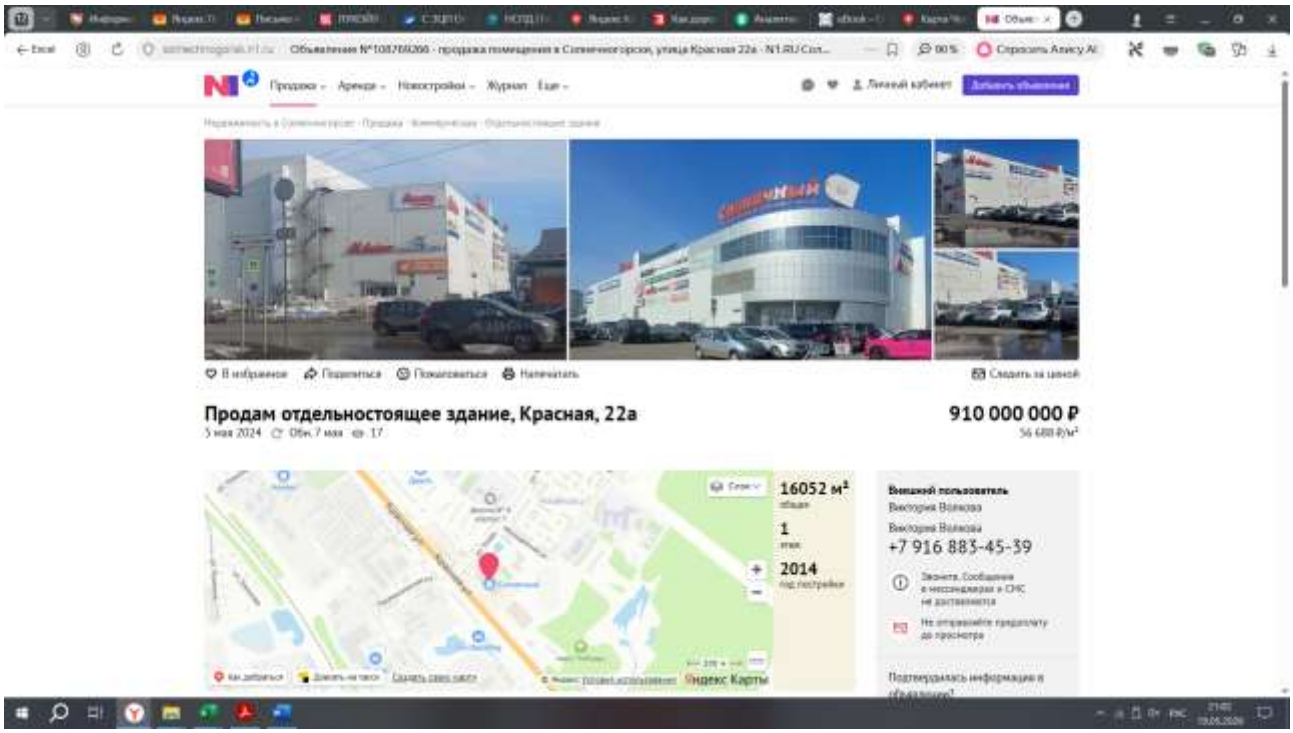

НСПД | Геоинформационный портал
Геоинформационный портал
Назад в найденные объекты
Земельный участок: 50:47:0040801:13
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Состав
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
29.10.2007
Кадастровый номер
50:47:0040801:13
Кадастровый квартал
50:47:0040801
Адрес
обл. Московская, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, дом 78
Площадь уточненная
8 643 кв. м
Статус
Ранее учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
Ведение торговой,складской и прочих видов деятельности и ресторанного бизнеса
Форма собственности
Частная
улица Ленина
улица Моисеева
Легенда

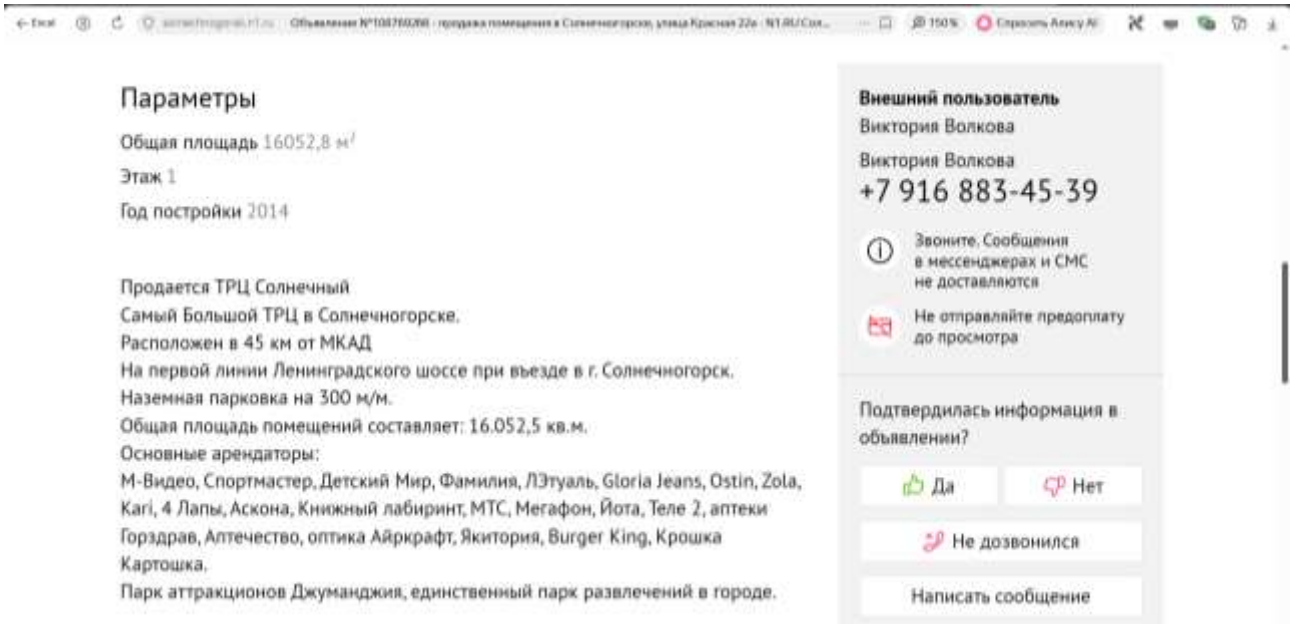

Адрес
Российская Федерация, Московская область, г.о. Орехово-Зуевский, г Орехово-Зуево, ул Ленина, д. 78
Наименование
Здание торгового центра
Назначение
Нежилое
Площадь общая
25 703,3 кв. м
Статус
Ранее учтенный
Форма собственности
-
Кадастровая стоимость
846 471 356,92 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости
32 932,4 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)
5
Количество подземных этажей
1
Материал стен
-
Завершение строительства
1975 г.

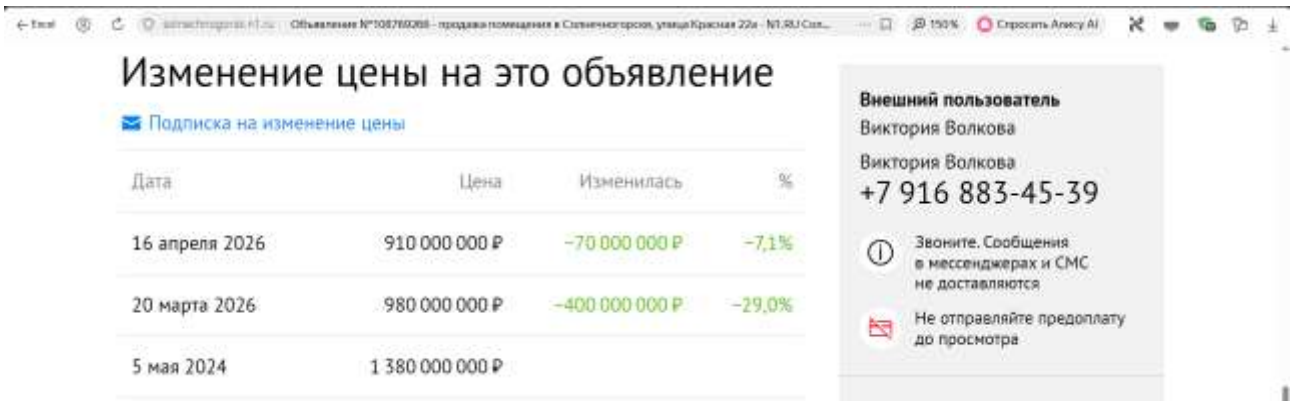
https://rrg.ru/project/embodied/orekh



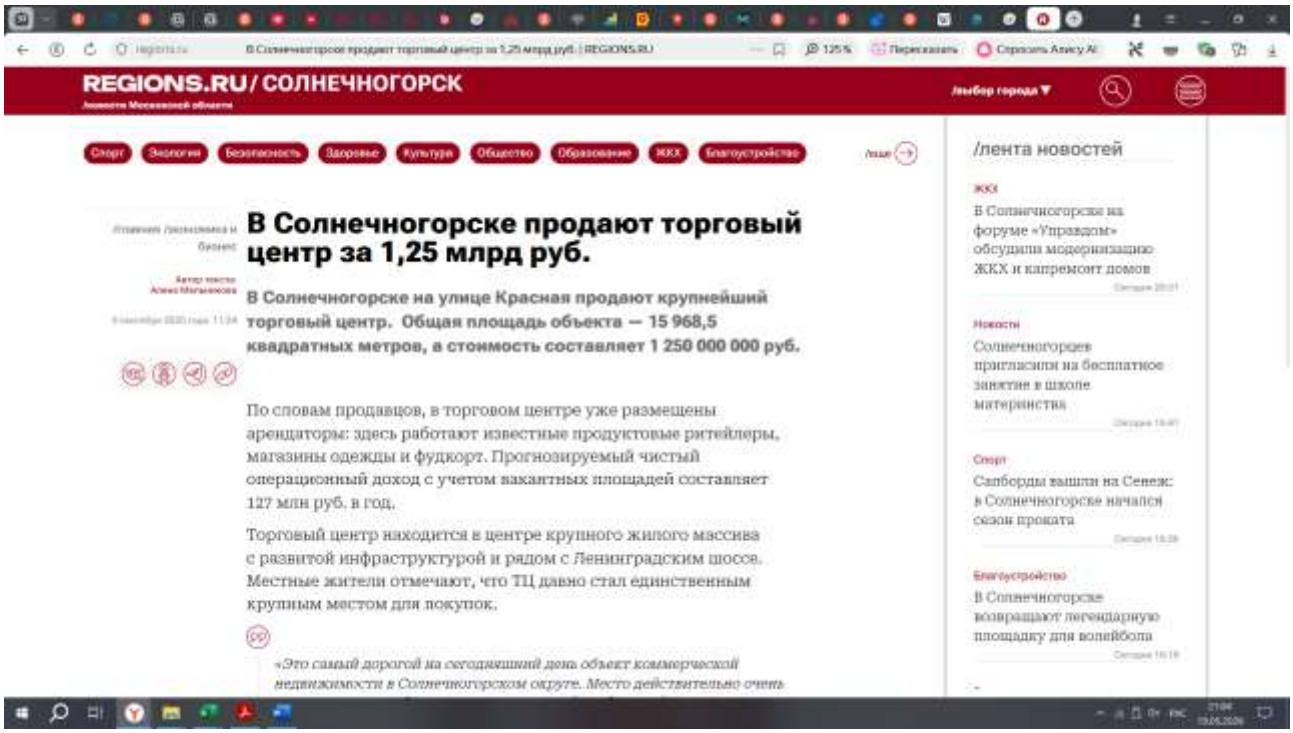
Аналог № 6 (не использовался в расчетах) https://solnechnogorsk.n1.ru/view/108769266/



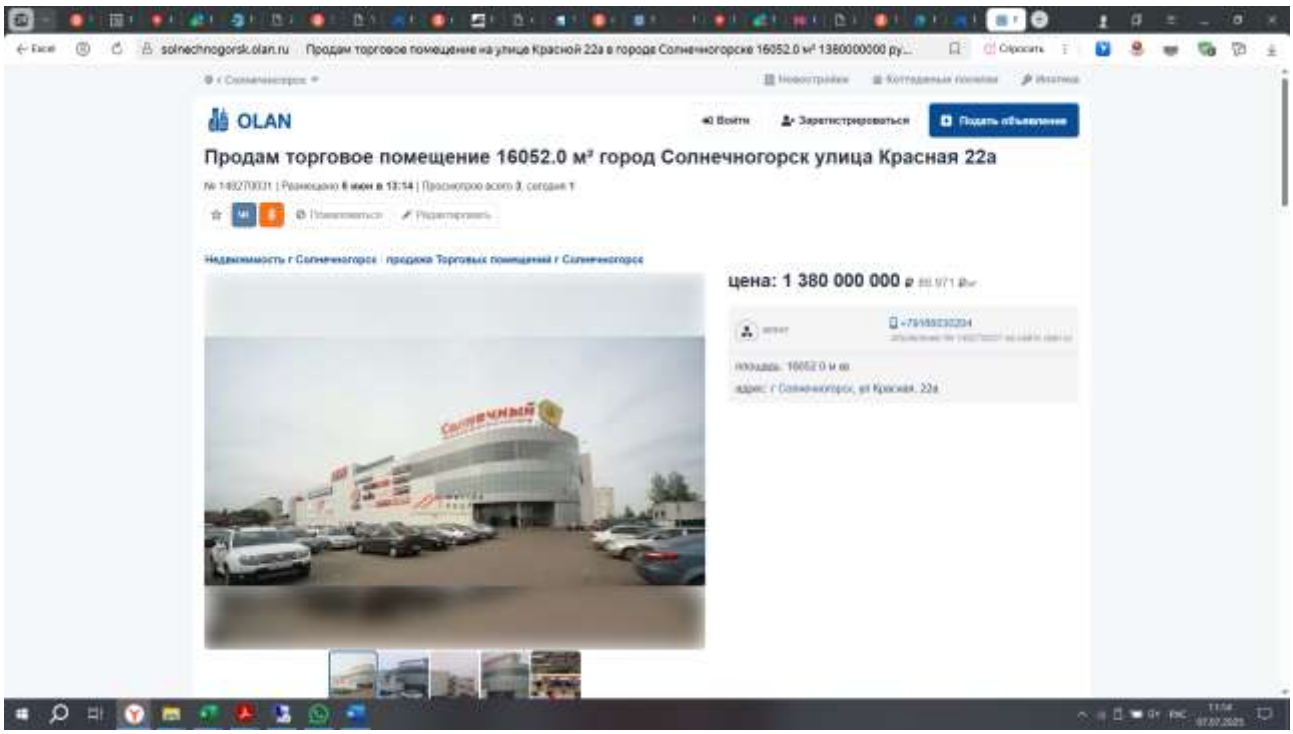




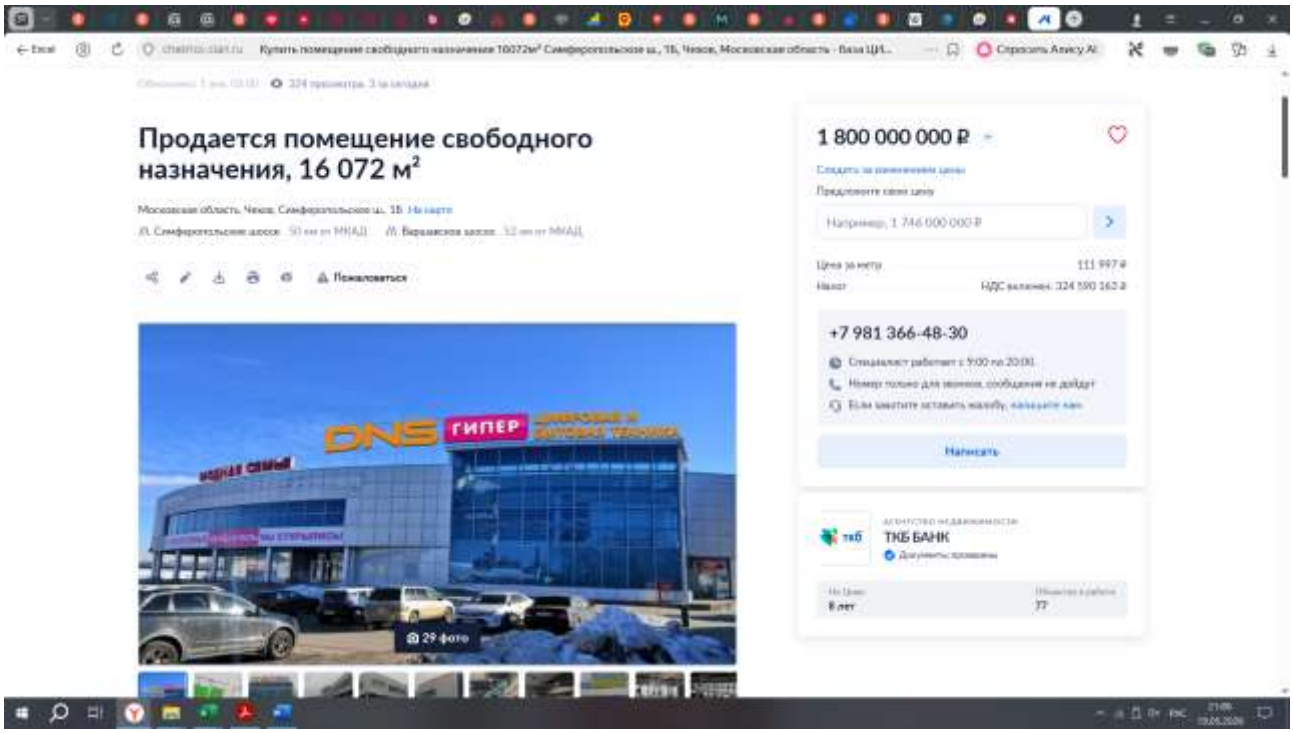
https://regions.ru/solnechnogorsk/ekonomika-i-biznes/v-solnechnogorske-prodayut-torgovyy-tsentr-za-125-mlrd-rub

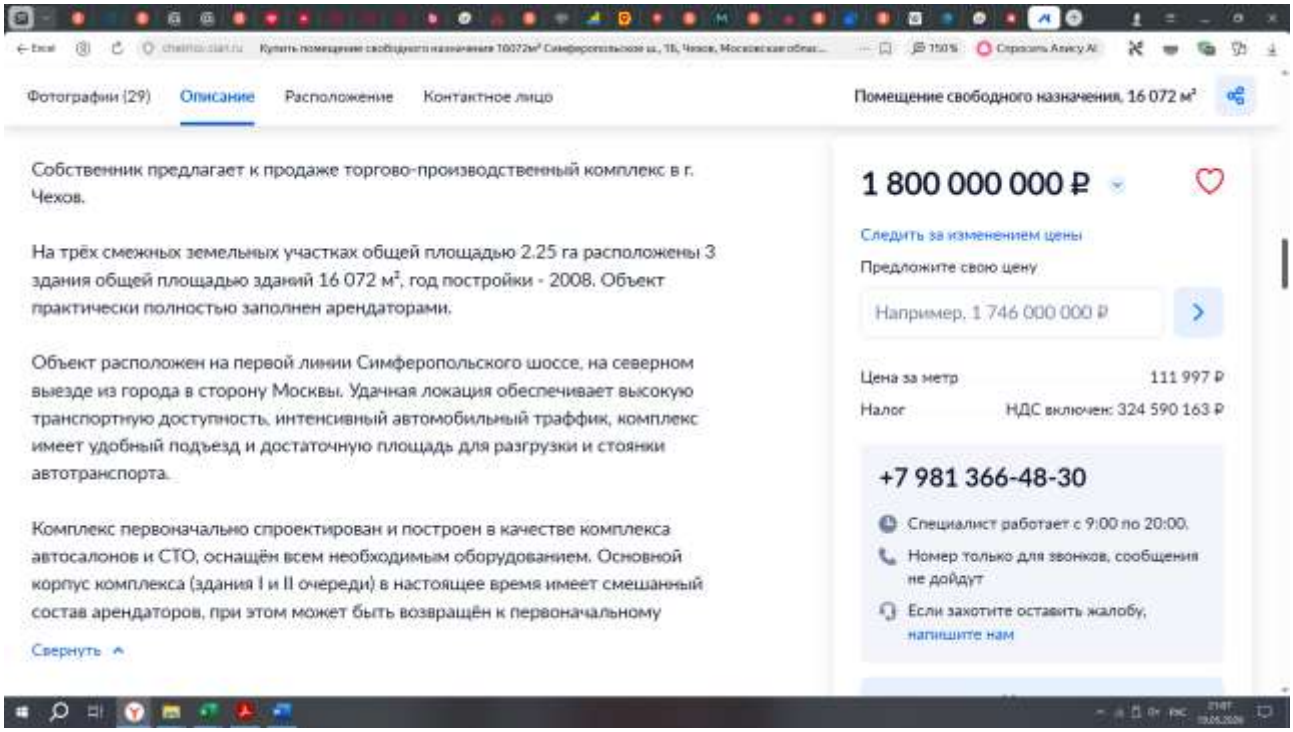


https://solnechnogorsk.olan.ru/sale-trade/148270031-16052-0-m-1380000000-rub-ul-krasnaya

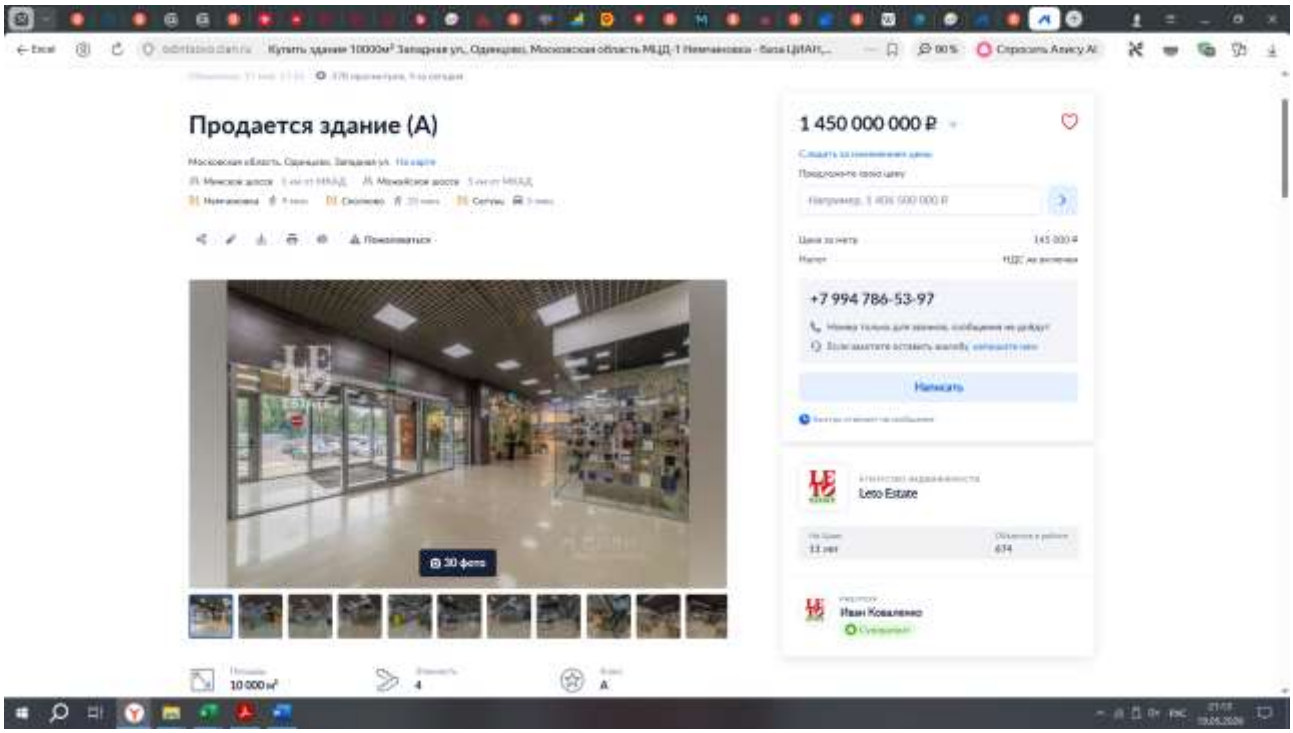


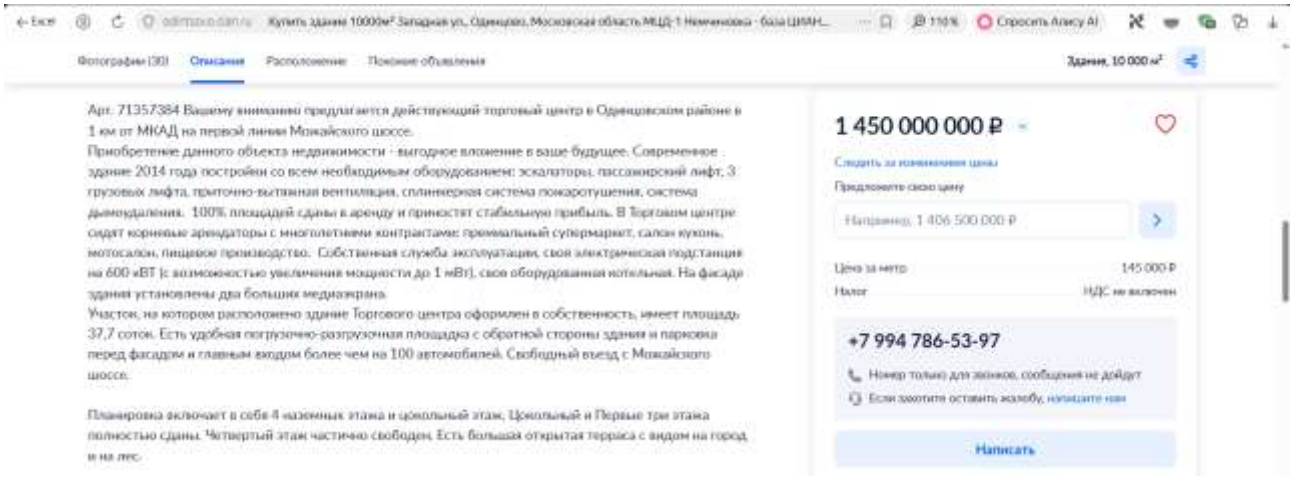
Аналог № 7 (не использовался в расчетах) https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/313851825/

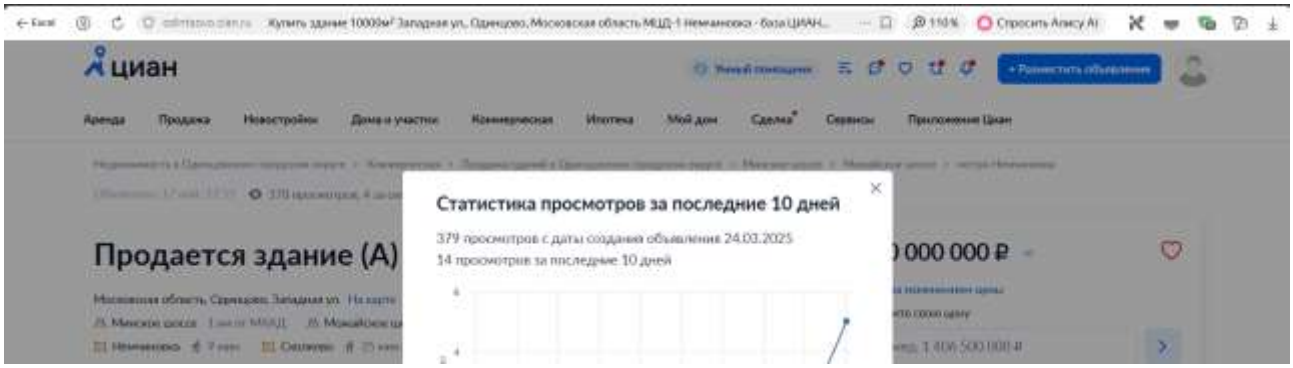


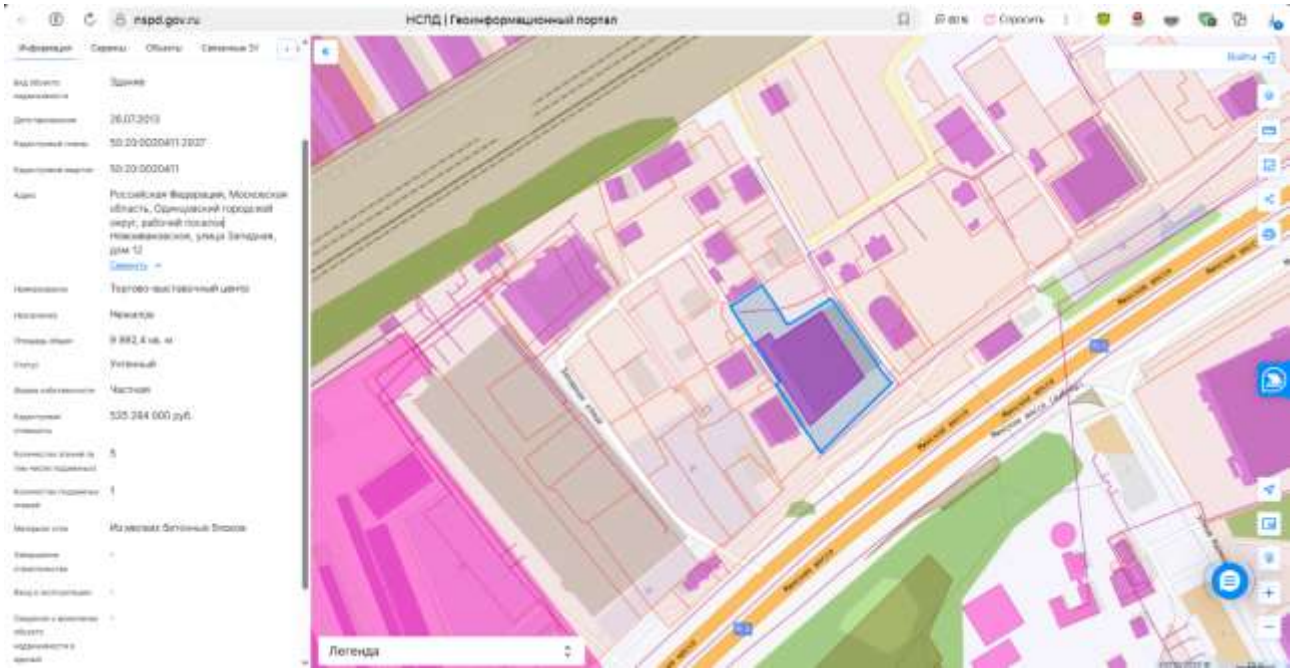


Аналог № 8 (не использовался в расчетах) https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/315369981/

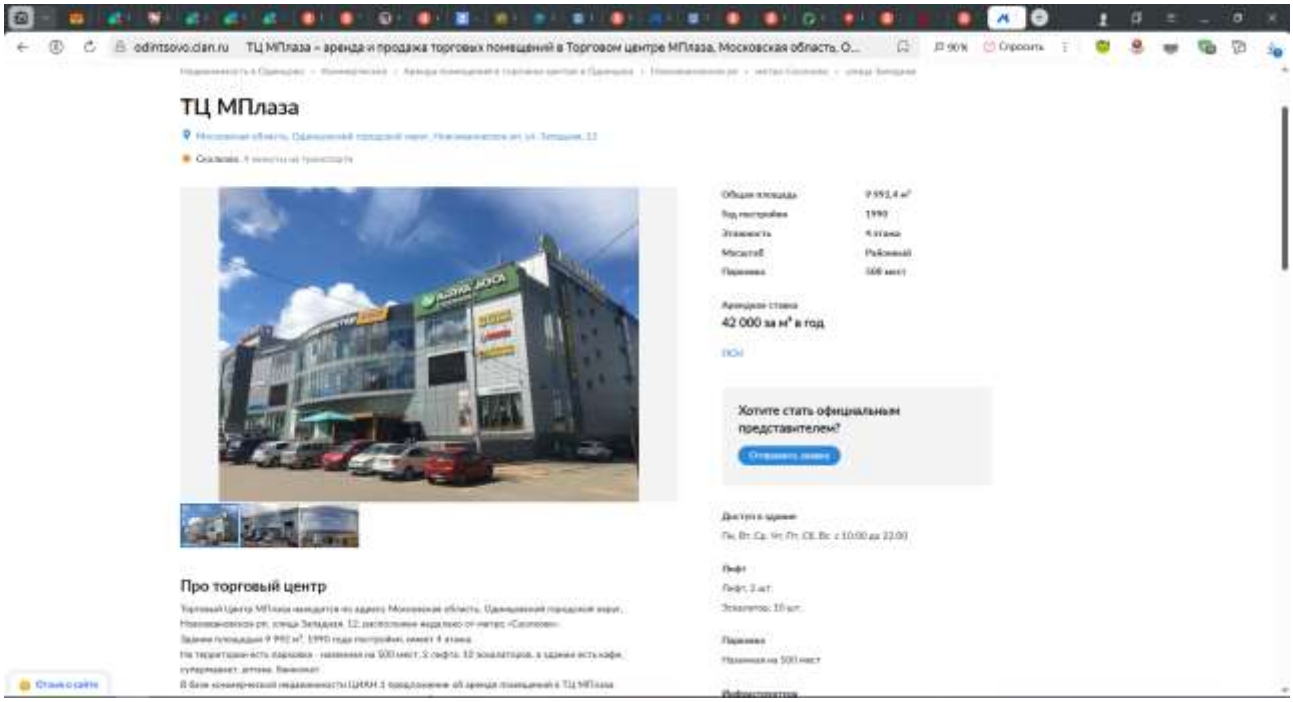




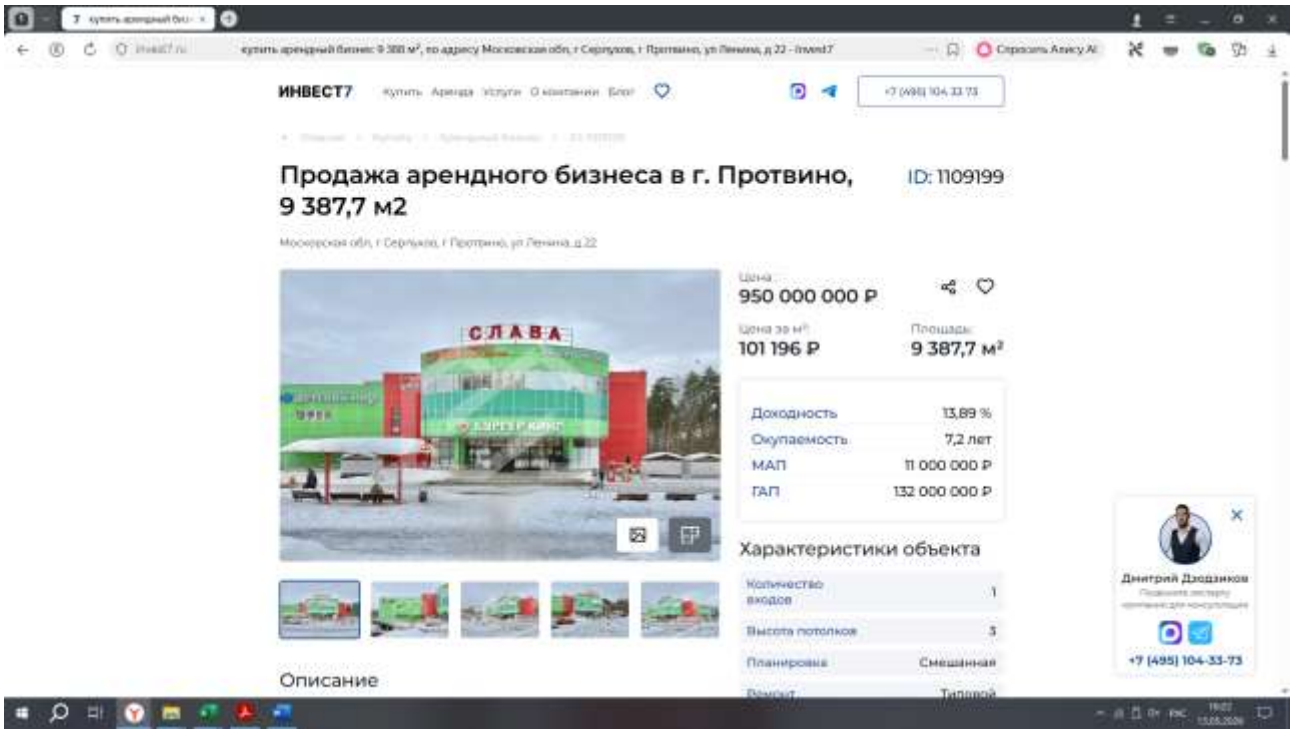


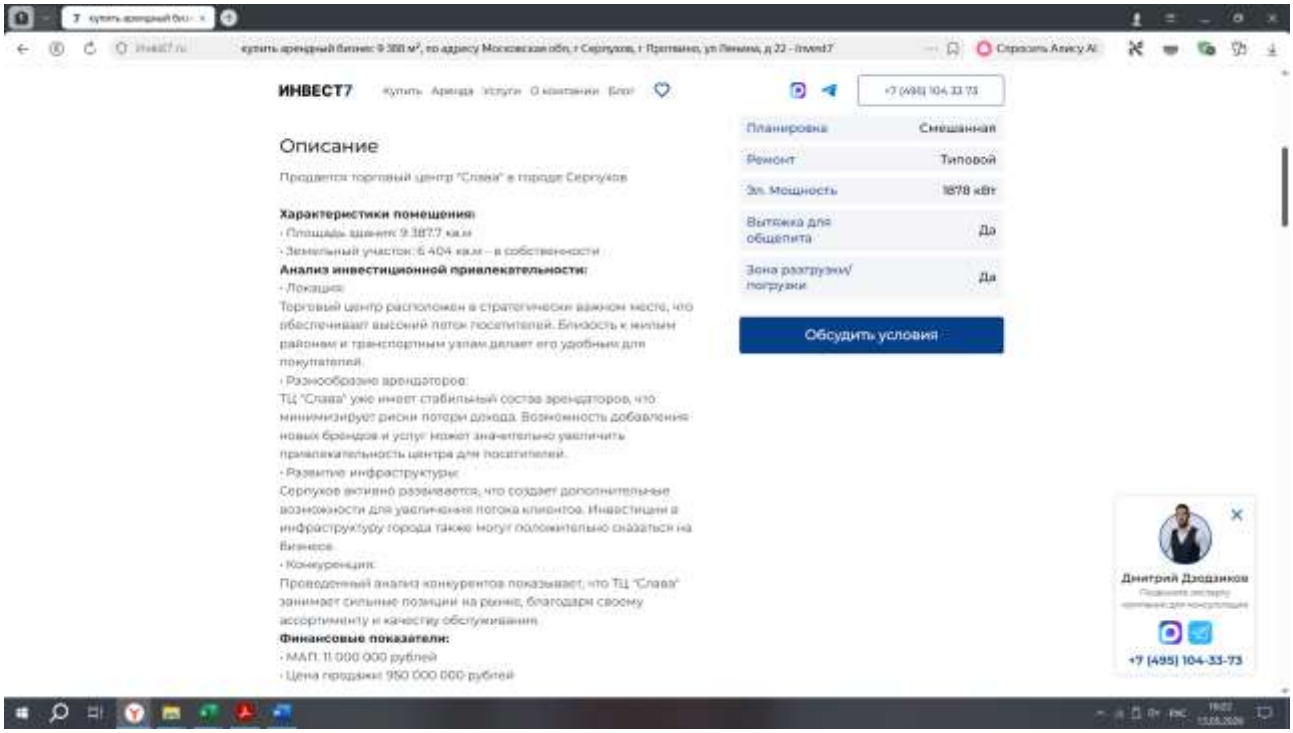


https://odintsovo.cian.ru/torgovyy-centr-mplaza-novoivanovskoe-11409/

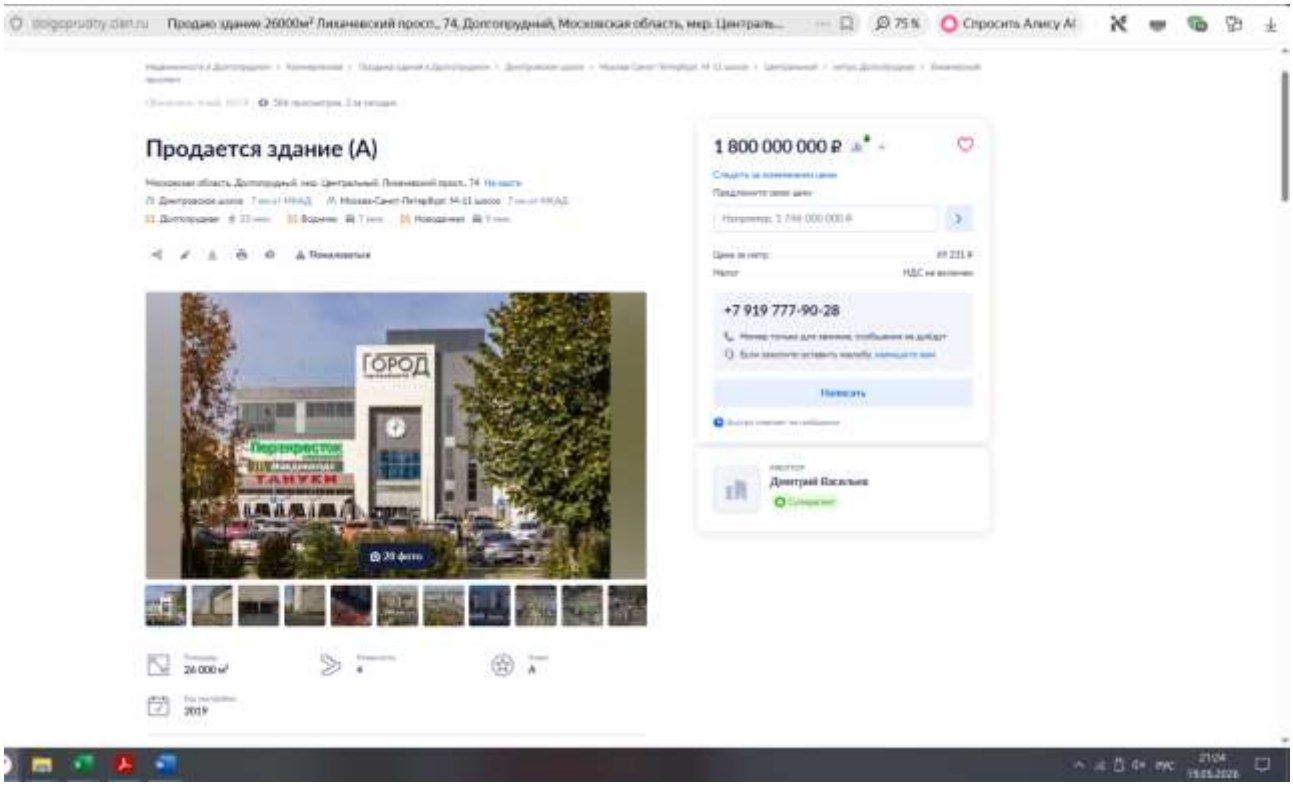


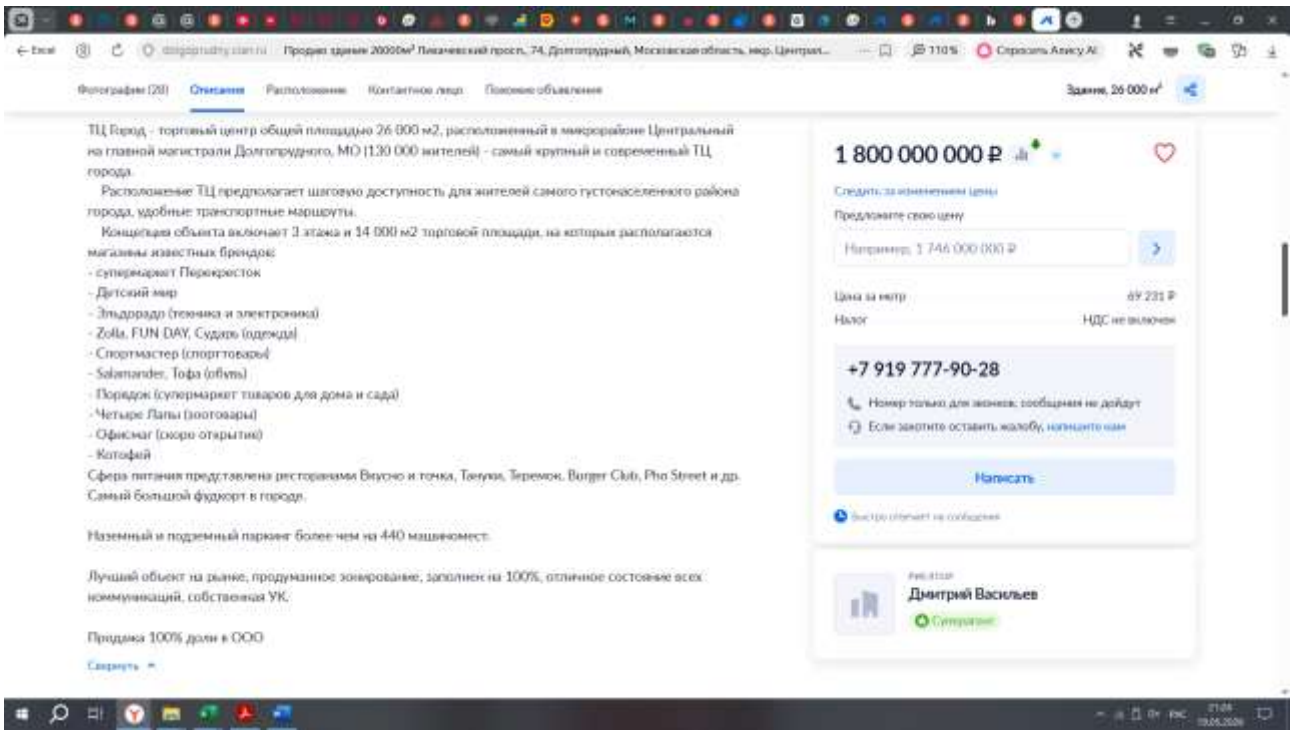
Аналог № 9 (не использовался в расчетах) https://invest7.ru/lots/1109199





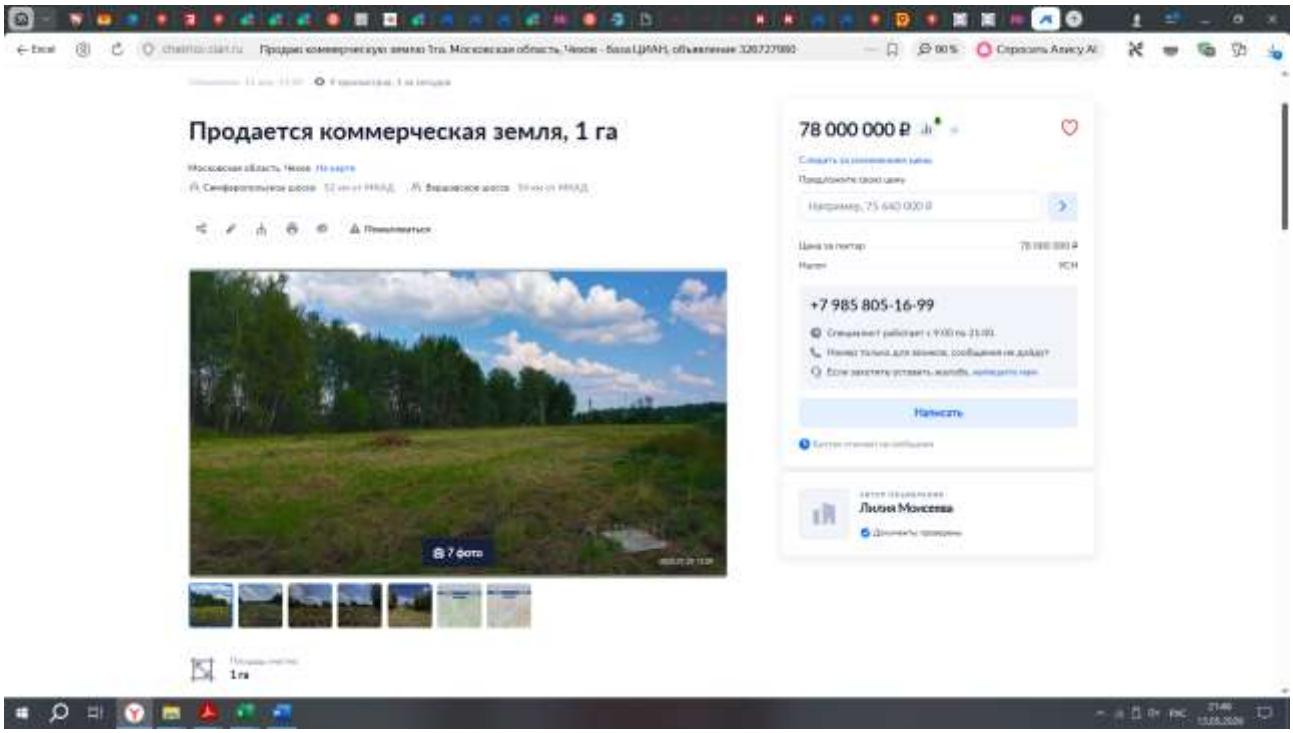
Аналог № 10 (не использовался в расчетах)
https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/300737615/?mlSearchSessionGuid=76efbd735e6cce059feb52fbea9cf269

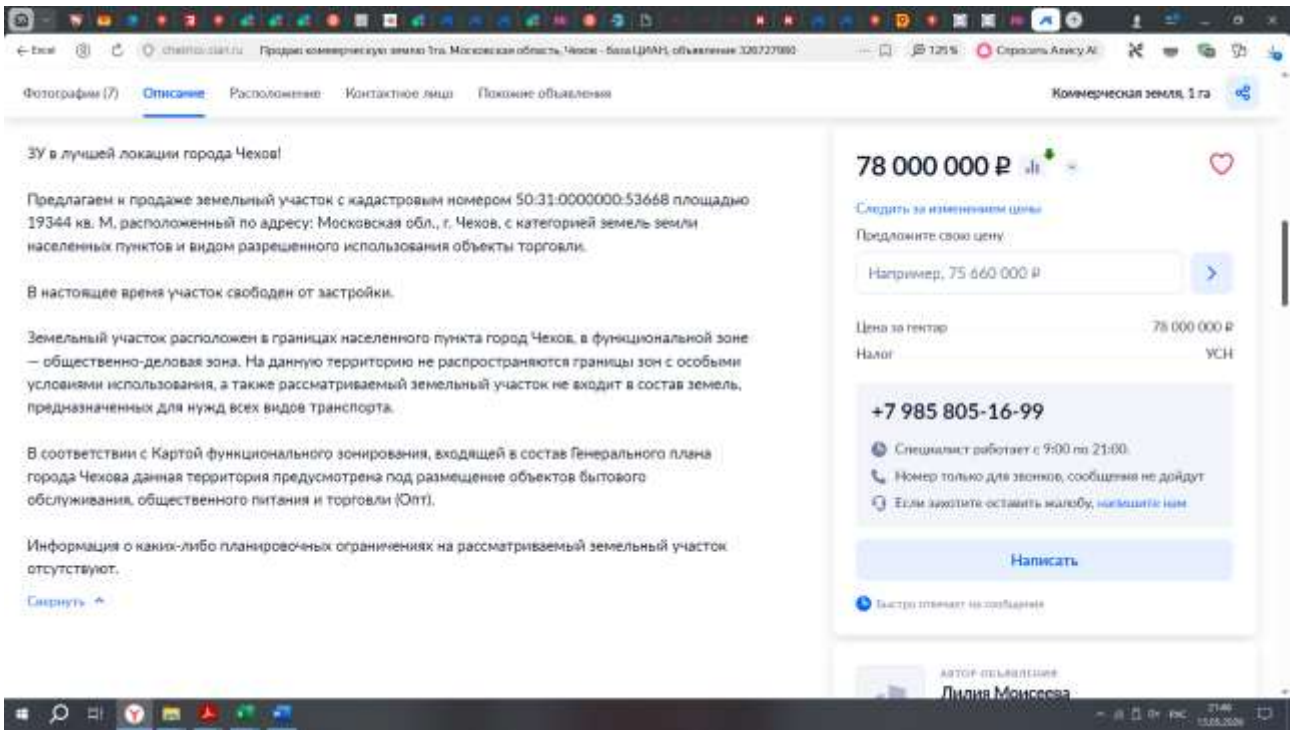




Предложения по продаже земельных участков

Аналог № 1 https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/326727980/





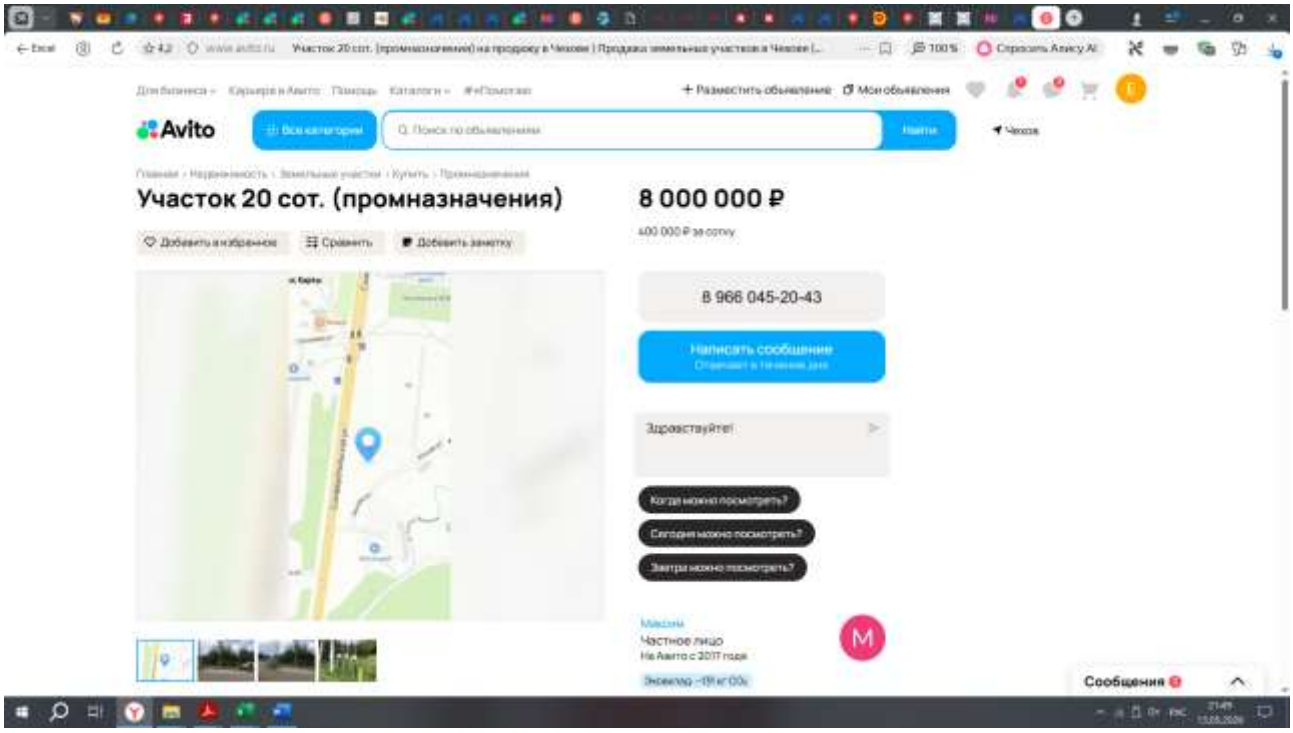

РОСРЕЕСТР
Личный кабинет
Кадастровая карта
Кадастровый номер
Кадастровая стоимость
Образцы
Найти

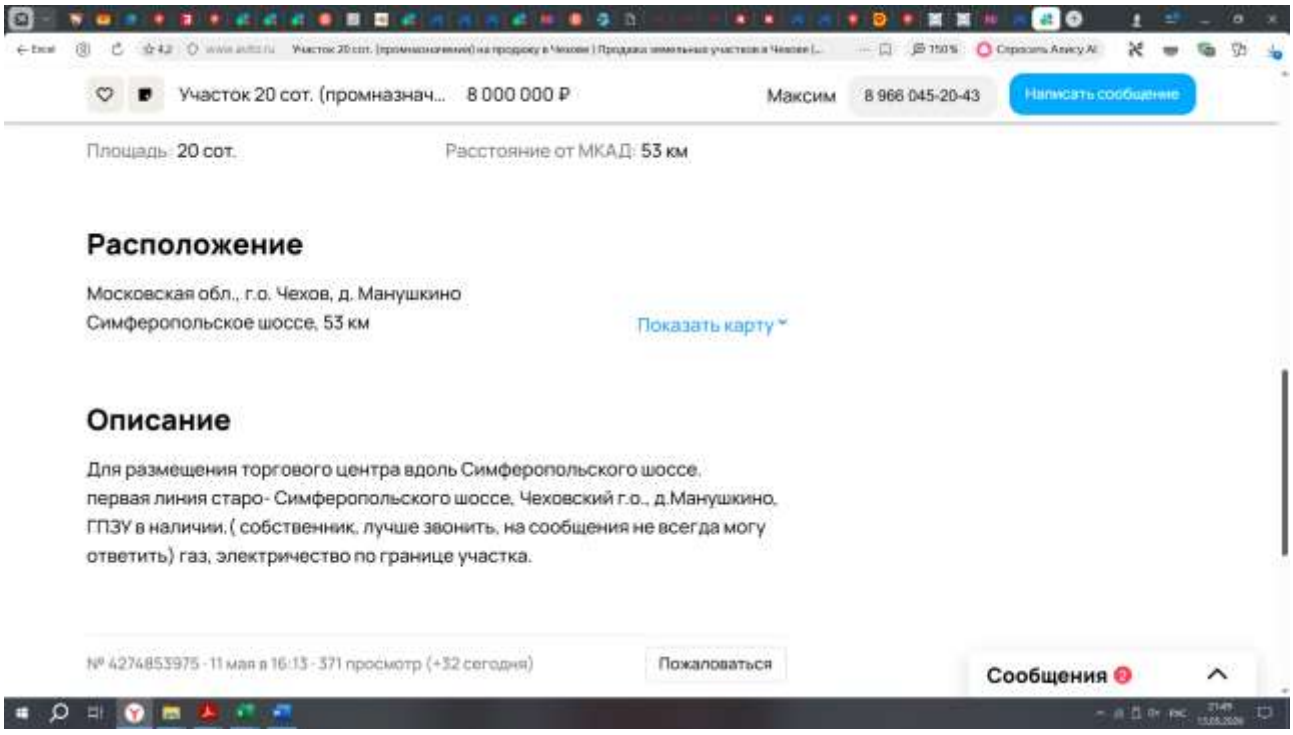





НСПД | Геоинформационный портал
Земельный участок: 50:31:0000000:53868
Легенда

Аналог № 2
https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_4274853975



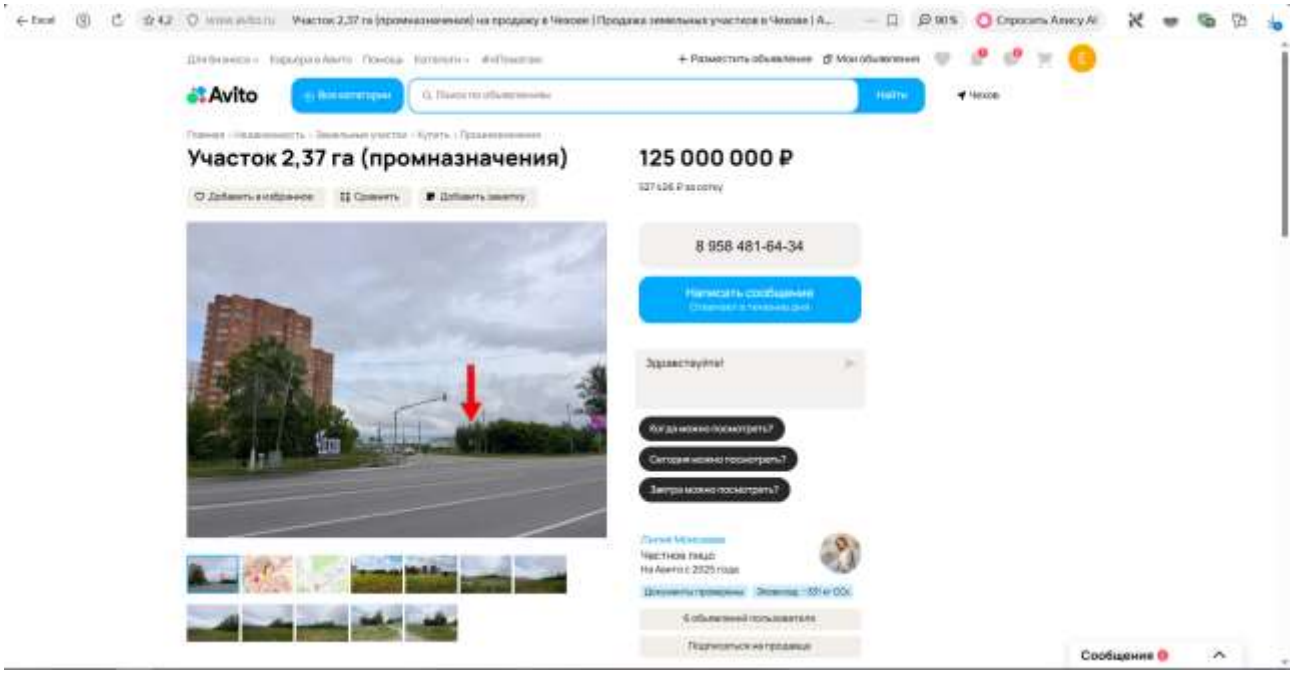


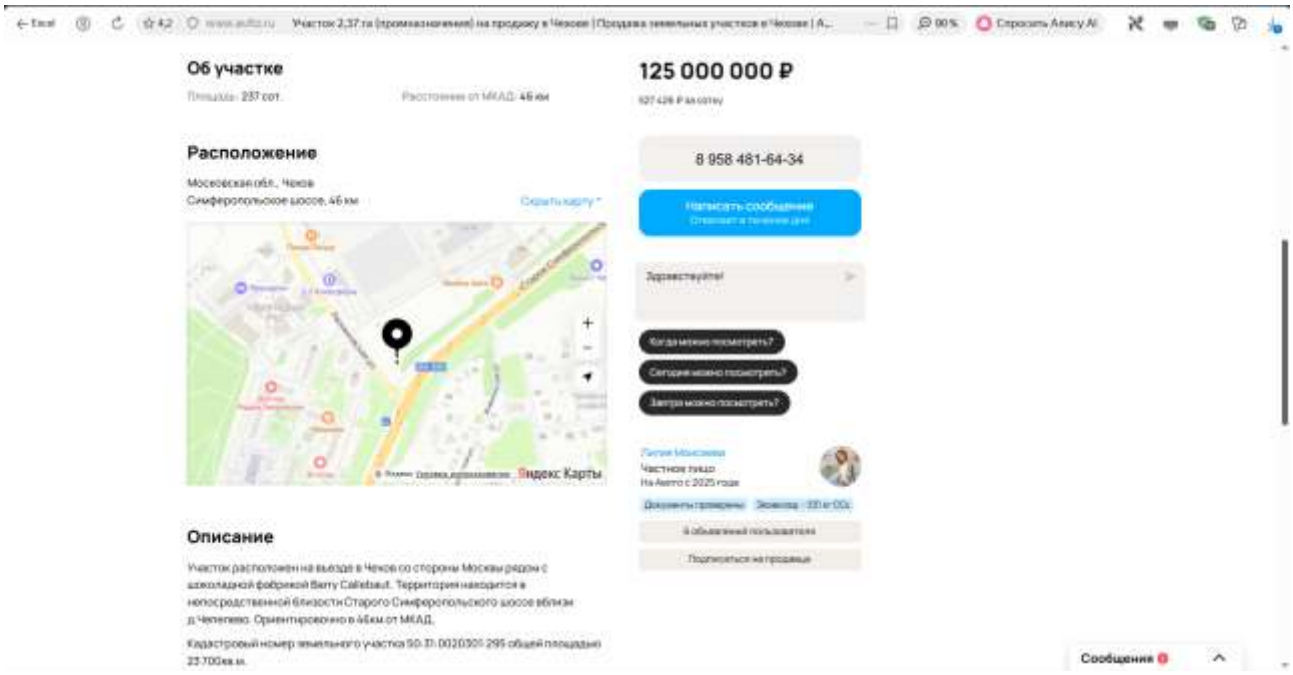




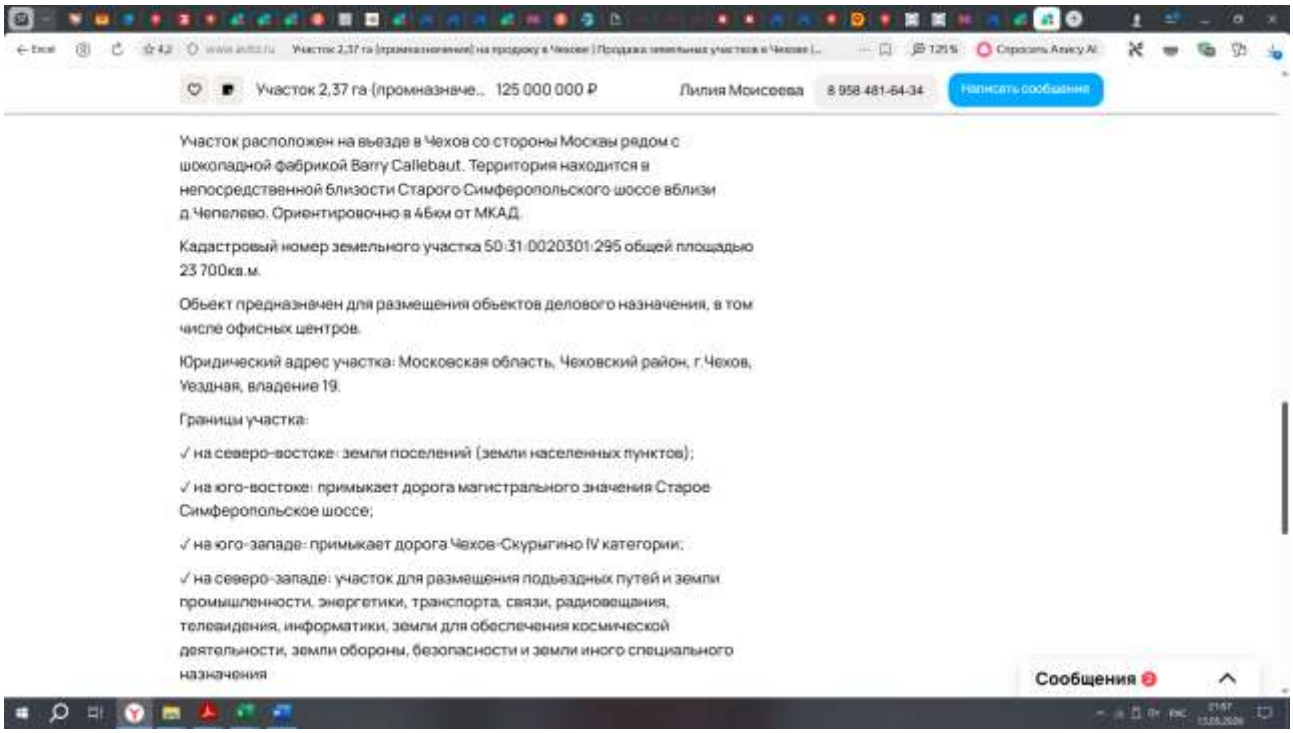

Геоинформационный портал
Назад в найденные объекты
Земельный участок: 50:31:0050414:970
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Состав
Кадастровый номер
50:31:0050414:970
Кадастровый квартал
50:31:0000000
Адрес
Московская область, Чеховский район, д. Манушкино - ПАТП Кулаковский с/т округ
Площадь уточнения
2 000 кв. м
Статус
Ранее учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
для обслуживания автотранспорта
Форма собственности
Частная
695 700 руб.
347,85 руб./кв. м
Симферопольская улица
Войти
Выбор картоосновы
Легенда

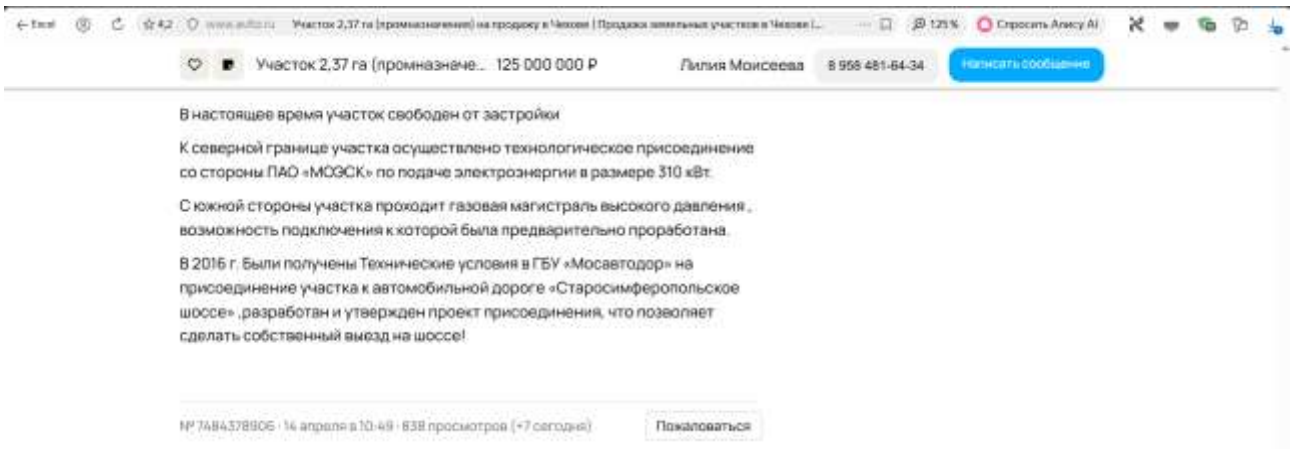
Аналог № 3
https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_237_ga_promnaznacheniya_7484378906







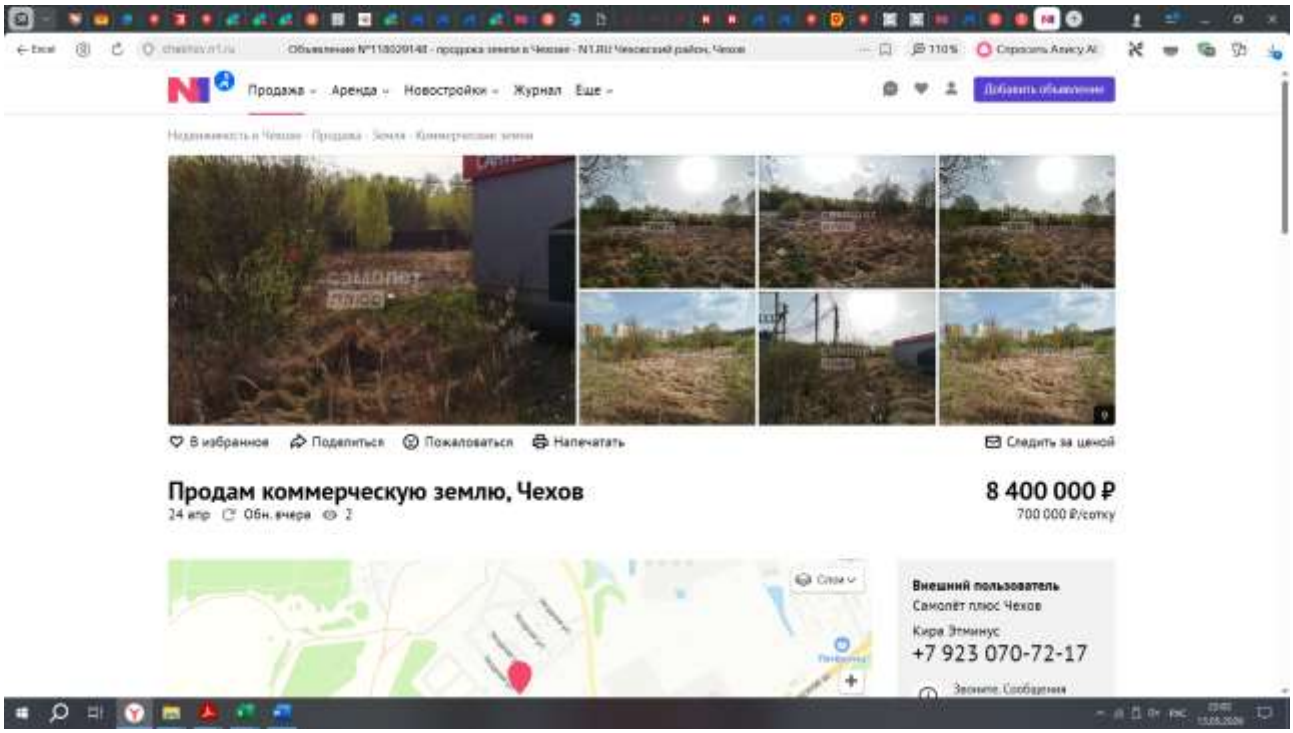

Участок 2,37 га (промназначе... 125 000 000 ₽
Лилия Моисеева
8 958 481-64-34
Участок расположен на въезде в Чехов со стороны Москвы рядом с шоколадной фабрикой Barry Callebaut. Территория находится в непосредственной близости Старого Симферопольского шоссе вблизи д.Чепелево. Ориентировочно в 46км от МКАД.
Кадастровый номер земельного участка 50:31:0020301:295 общей площадью 23 700кв.м.
Объект предназначен для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров.
Юридический адрес участка: Московская область, Чеховский район, г.Чехов, Уездная, владение 19.
Границы участка:
✓ на северо-востоке: земли поселений (земли населенных пунктов);
✓ на юго-востоке: примыкает дорога магистрального значения Старое Симферопольское шоссе;
✓ на юго-западе: примыкает дорога Чехов-Скурыгино IV категории;
✓ на северо-западе: участок для размещения подъездных путей и земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Сообщения

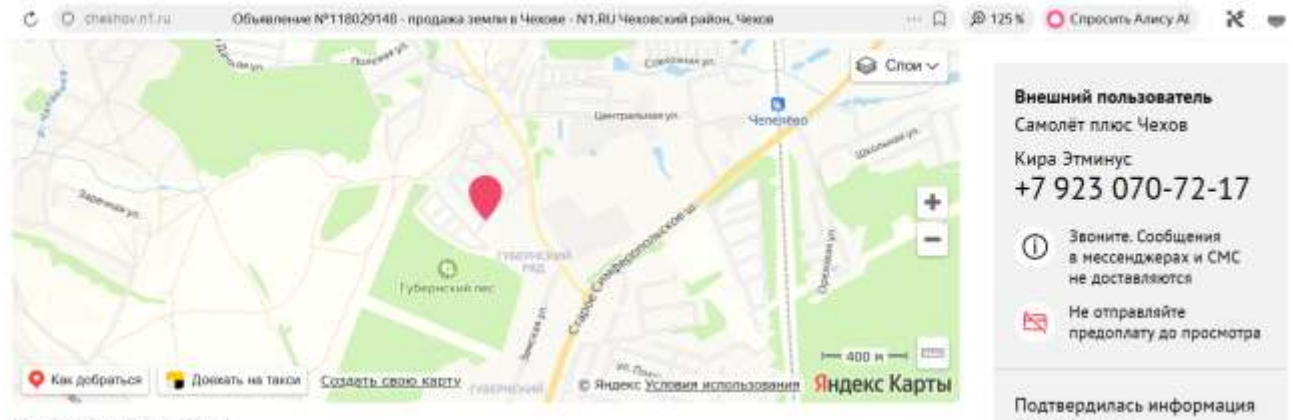

Участок 2,37 га (промназначе... 125 000 000 ₽
Лилия Моисеева
8 958 481-64-34
В настоящее время участок свободен от застройки
К северной границе участка осуществлено технологическое присоединение со стороны ПАО «МОЭСК» по подаче электроэнергии в размере 310 кВт.
С южной стороны участка проходит газовая магистраль высокого давления , возможность подключения к которой была предварительно проработана.
В 2016 г. были получены Технические условия в ГБУ «Мосавтодор» на присоединение участка к автомобильной дороге «Старосимферопольское шоссе» ,разработан и утвержден проект присоединения, что позволяет сделать собственный выезд на шоссе!
№ 7484378906 · 14 апреля в 10:49 · 838 просмотров (+7 сегодня)
Пожаловаться


50:31:0020301
50:31:0020302
50:00:0000000
50:31:0020303



Аналог № 4 https://chekhov.n1.ru/view/118029148/





Чеховский район · Чехов

Параметры

Площадь участка	12 соток

Продается участок в черте города Чехов Московской области 12 соток на улице Уездная.
Участок под коммерцию. К участку подведено электричество, есть скважина. Участок правильной формы , вторая линия от дороги, хорошо просматривается.
Звоните! Хорошее предложение!

Арт. 135055557





Земельный участок: 50:31:0020501:703

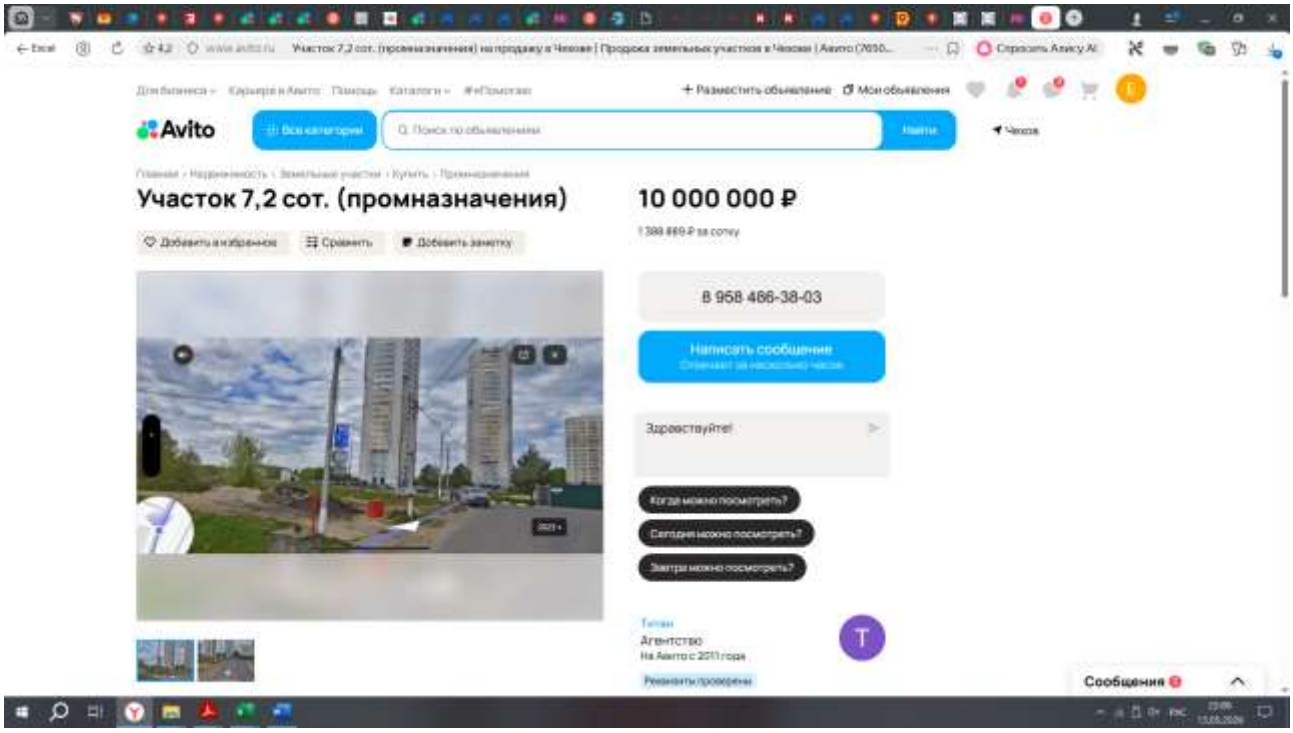
Информация / Сервисы / Объекты / Части ЗУ / Состав	
Дата присвоения	09.02.2010
Кадастровый номер	50:31:0020501:703
Кадастровый квартал	50:31:0020501
Адрес	Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Уездная, участок 12
Площадь уточненная	1 200 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	2 500 224 руб.

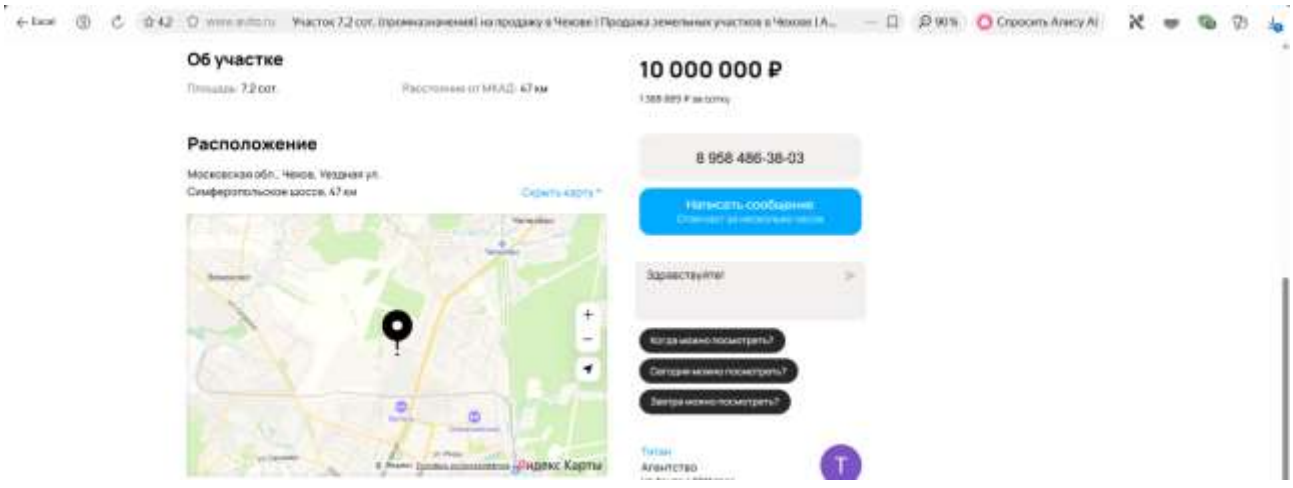


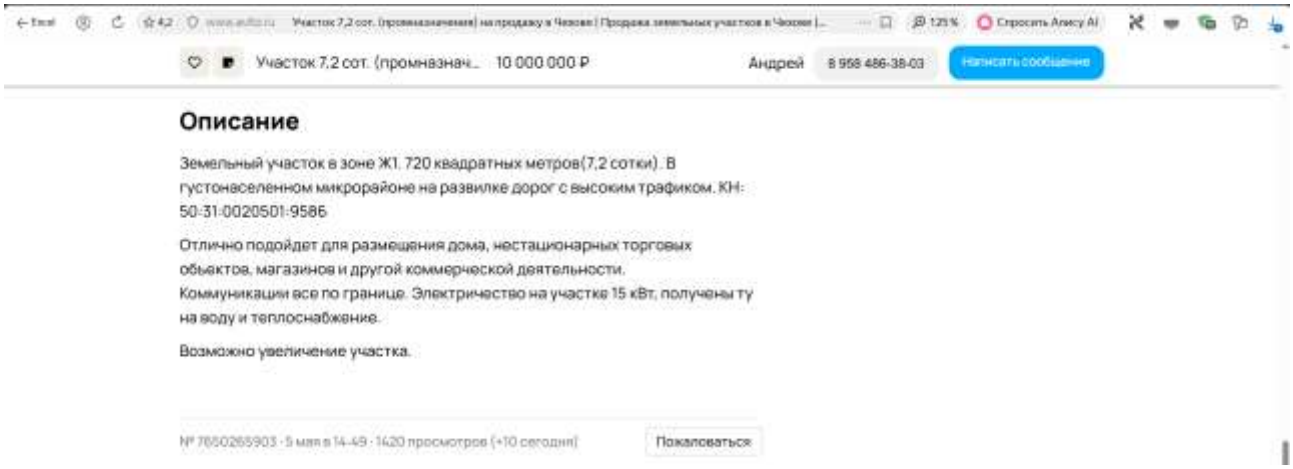




Аналог № 5 (не использовался в расчетах)
https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot._promnaznacheniya_7650265903









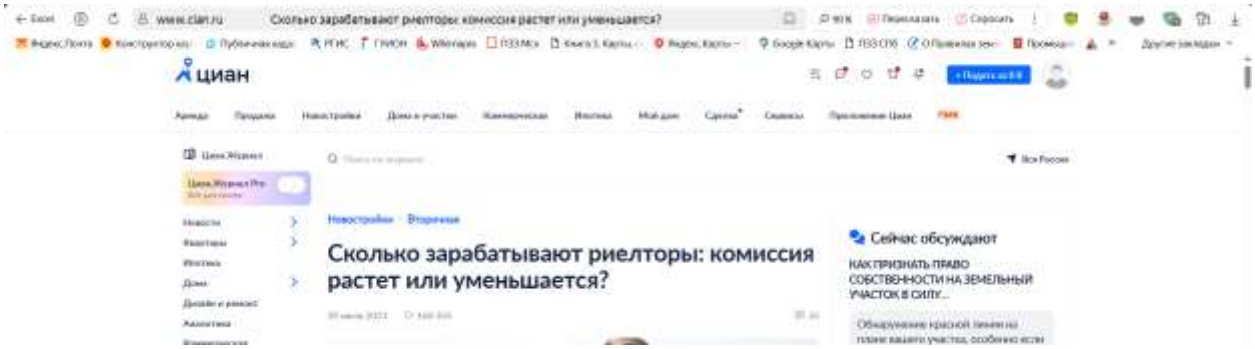
Указанному в объявлении кадастровому номеру на Публичной кадастровой карте соответствует земельный участок другой площади:



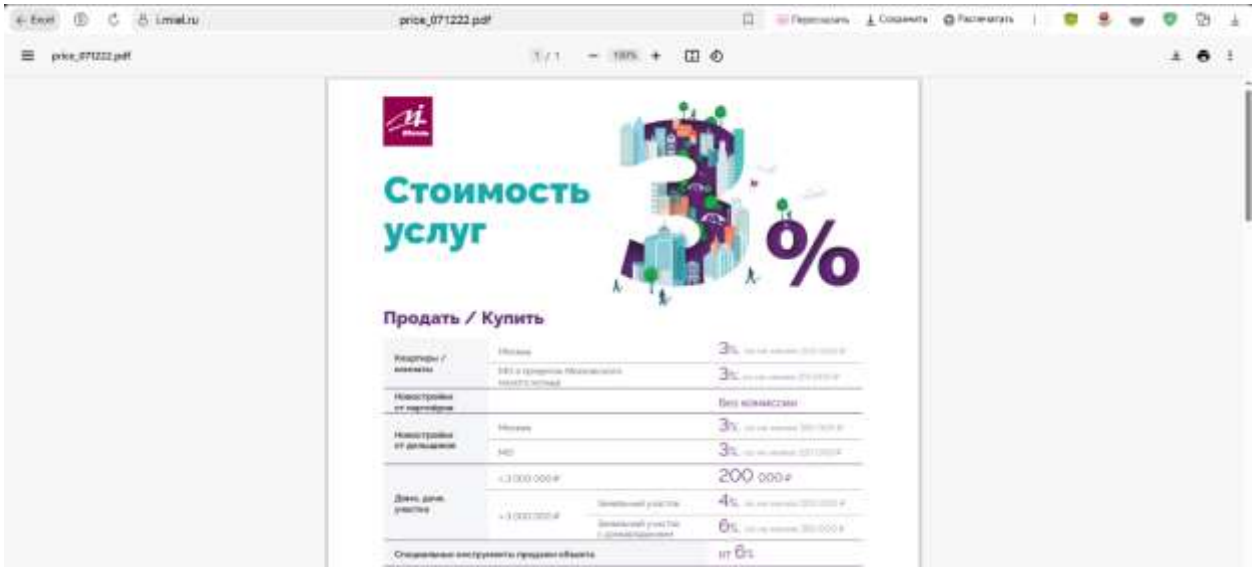
Прочая информация

Комиссии риэлтеров

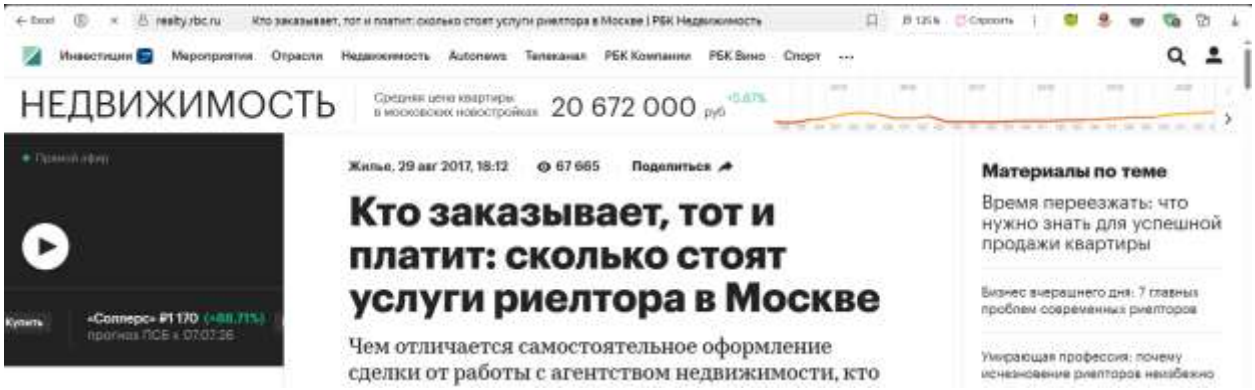
https://www.cian.ru/stati-skolko-zarabatyvajut-rieltory-komissija-rastet-ili-umenshaetsja-319524/



https://i.miel.ru/media/1/docs/docs/price_071222.pdf

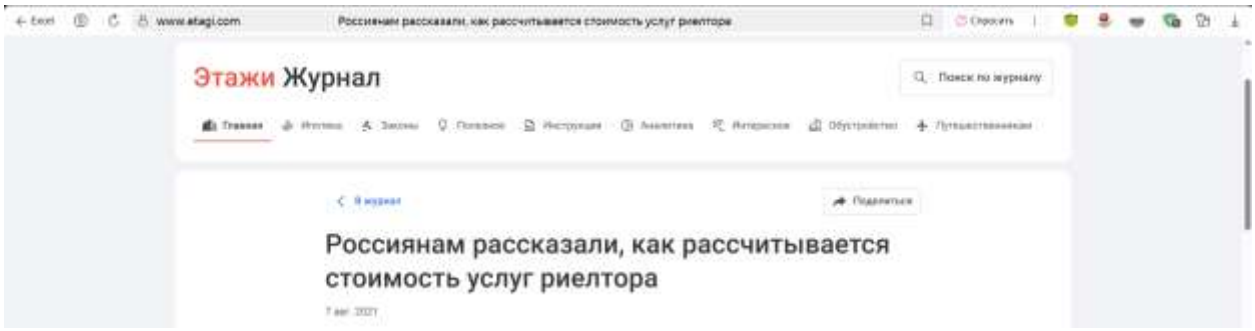


https://realty.rbc.ru/news/59a57a629a7947e1297b8f36





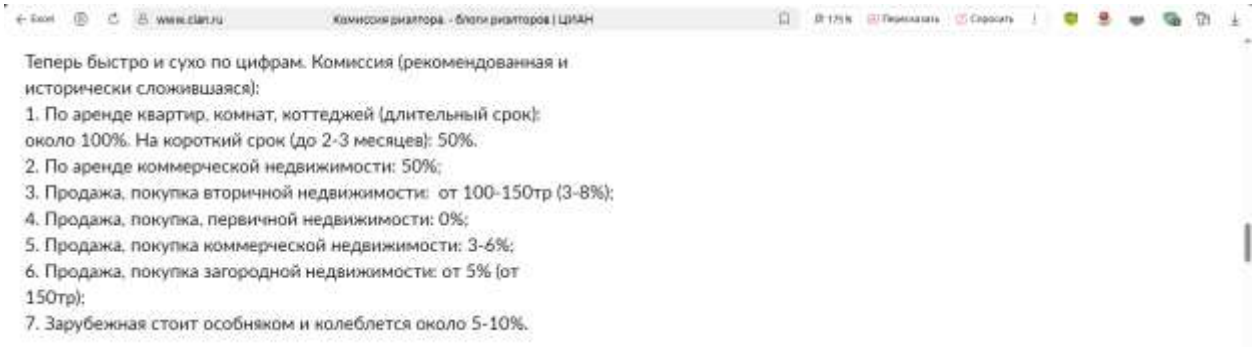
https://www.etagi.com/j/post/rossiyanam-rasskazali-kak-rasschityva-39235/





https://www.cian.ru/blogs-komissija-rieltora-238226/





Копии материалов, не обеспеченных свободным доступом

Скидки на торг при продаже торговой недвижимости

ABN Consult. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 9-е издание. Москва, 01.01.2026 // URL: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov

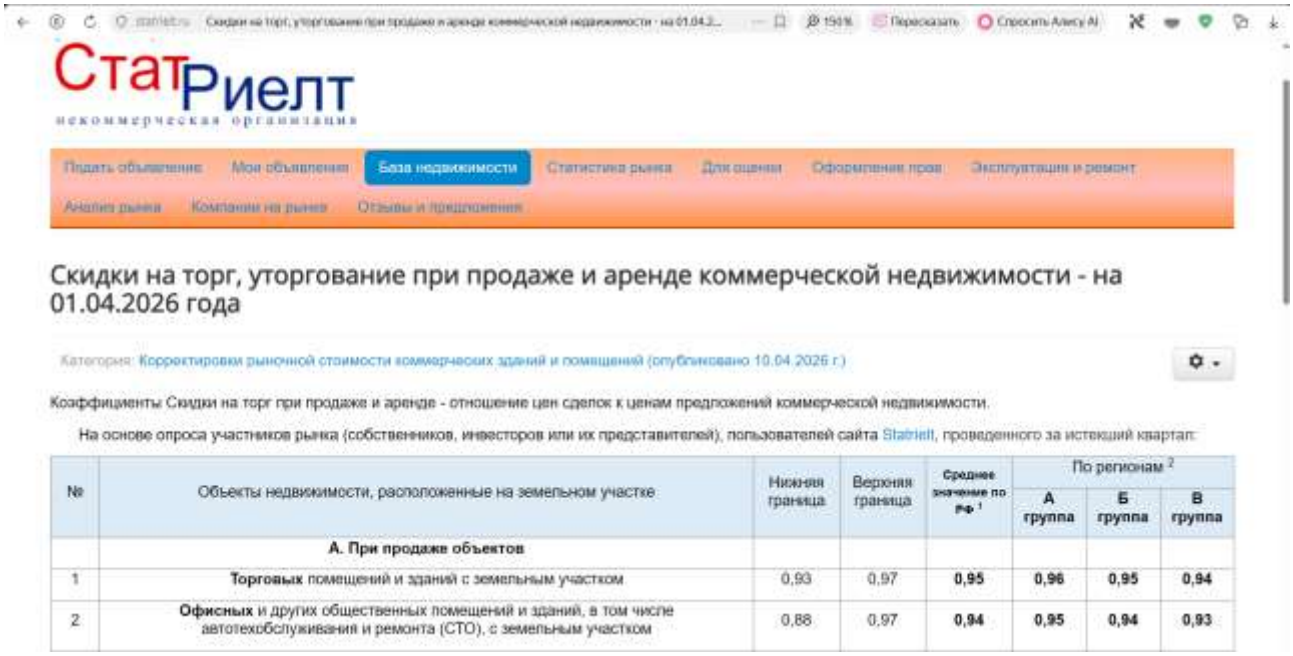
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) – это торгово-развлекательные комплексы и центры, мегамоллы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	12,10	8,52	16,75
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	11,95	8,24	15,86

Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)// URL: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti



СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	**0,95**	**0,96**	**0,95**	**0,94**
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,93**

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 36) / Под ред. А.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», ноябрь 2025. Стр.21

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:

- при проведении расчетов и корректировок.

В табл. 1.3.2 приведены отдельные данные, полученные из периодических изданий по недвижимости, при сопоставлении публикаций оферт и данных о ценах регистрируемых сделок[1]. Для проанализированных локальных рынков приводится диапазон (первая строка) и среднее значение (вторая строка). Значения корректировок в таблице приведены по модулю.

Примечание:

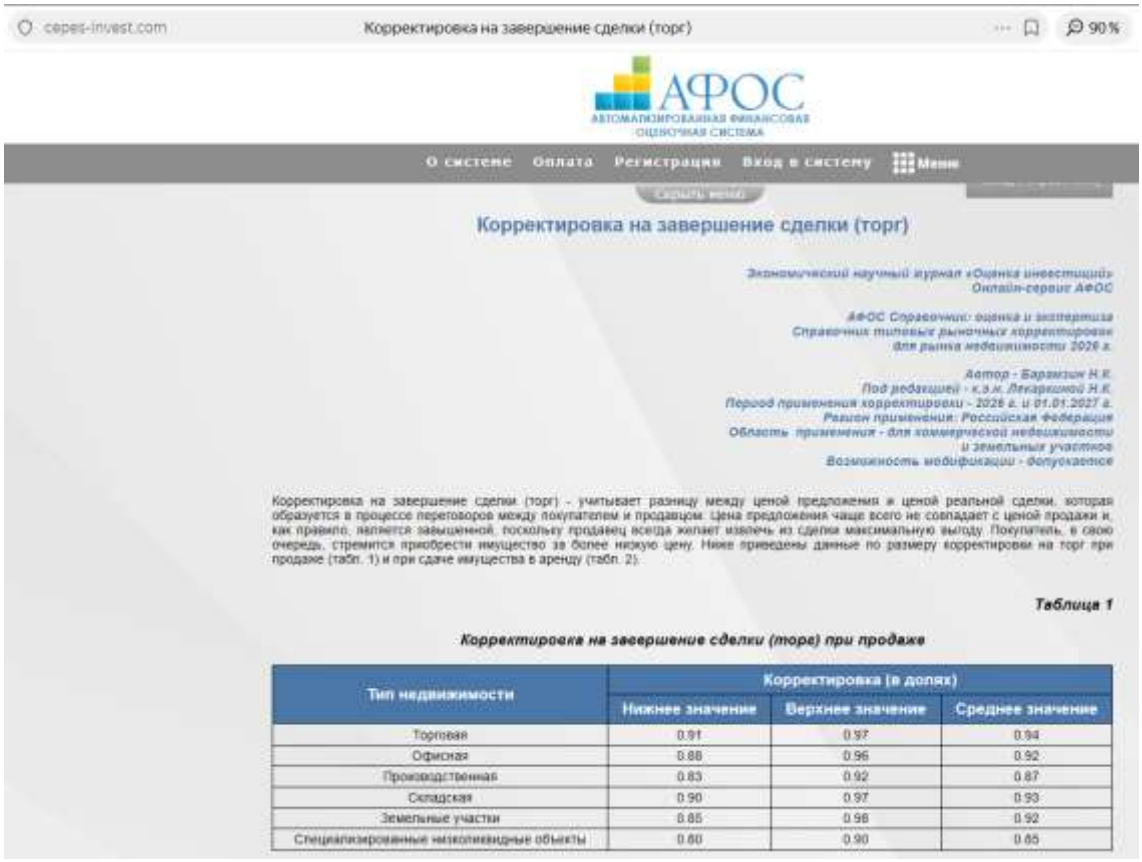
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности наблюдаются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

№ п/п	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Произв.-складская		Земельные участки
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Крупные города										
1	Воронеж	5...6	7...8	3...6	6...8	4...9	7...9	6...8	8...11	8...12
		5,5	7,5	4,5	7,0	6,5	8,0	7,0	9,5	10,0
2	Екатеринбург	4...6	6...7	9...10	3...6	8...10	3...5	4...6	4...5	9...13
		5,0	6,5	9,5	4,5	9,0	4,0	5,0	4,5	11,0
3	Краснодар	4...5	6...8	9...11	4...6	4...5	5...7	6...8	11...12	10...12
		4,5	7,0	10,0	5,0	4,5	6,0	7,0	11,5	11,0
4	Москва	5...6	6...7	10...13	10...12	11...13	6...7	4...5	5...6	9...13
		5,5	6,5	11,5	11,0	12,0	6,5	4,5	5,5	11,0
5	Новосибирск	3...5	5...6	9...11	3...5	6...11	8...11	3...6	3...7	10...12
		4,0	5,5	10,0	4,0	8,5	9,5	4,5	5,0	11,0
6	Ростов-на-Дону	3...5	7...8	9...11	10...14	8...10	8...12	6...8	5...7	10...14
		4,0	7,5	10,0	12,0	9,0	10,0	7,0	6,0	12,0
7	Санкт-Петербург	3...5	6...8	8...12	3...6	10...12	4...6	3...5	3...5	10...13
		4,0	7,0	10,0	4,5	11,0	5,0	4,0	4,0	11,5
8	Среднее по крупным городам	4,6	6,8	9,4	6,9	8,6	7,0	5,6	6,6	11,1
Средние города										
9	Владивосток	3...5	7...9	4...7	10...12	6...9	9...11	3...5	3...5	10...14
		4,0	8,0	5,5	11,0	7,5	10,0	4,0	4,0	12,0
10	Омск	3...5	7...9	10...13	9...12	5...7	10...12	10...12	11...13	9...12
		4,0	8,0	11,5	10,5	6,0	11,0	11,0	12,0	10,5
11	Севастополь	6...7	9...10	10...15	9...14	6...8	9...13	9...14	5...10	10...12,5
		6,5	9,5	12,5	11,5	7,0	11,0	11,5	7,5	11,0
12	Ставрополь	4...7	7...10	10...15	10...11	3...5	10...14	10...12	6...7	10...13
		5,5	8,5	12,5	10,5	4,0	12,0	11,0	6,5	11,5
13	Тамбов	4...6	7...11	10...14	8...12	8...12	6...8	4...5	8...11	12...15
		5,0	9,0	12,0	10,0	10,0	7,0	4,5	9,5	13,5
14	Тверь	4...6	7...8	4...5	4...5	5...8	5...8	3...5	7...10	11...14
		5,0	7,5	4,5	4,5	6,5	6,5	4,0	8,5	12,5
15	Среднее по средним городам	5,0	8,4	9,8	9,7	6,8	9,6	7,7	8,0	11,8
Небольшие города и населенные пункты										
16	Московская область	5...7	8...10	4...6	5...7	6...8	5...6	2...5	3...6	11...14
		6,0	9,0	5,0	6,0	7,0	5,5	3,5	4,5	12,5

1 Росреестр. Данные о ценах регистрируемых сделок (по отчуждению) с объектами недвижимости в разрезе территориальной принадлежности.

АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2026 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. // URL: https://cepes-invest.com/handbook/comev26/on_completion_of_the_transaction_2026



cepes-invest.com Корректировка на завершение сделки (торг) 90%

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Корректировка на завершение сделки (торг)

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости 2026 г.

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2026 г. с 01.01.2027 г.
Район применения: Российская Федерация
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков
Возможность модификации - допускается

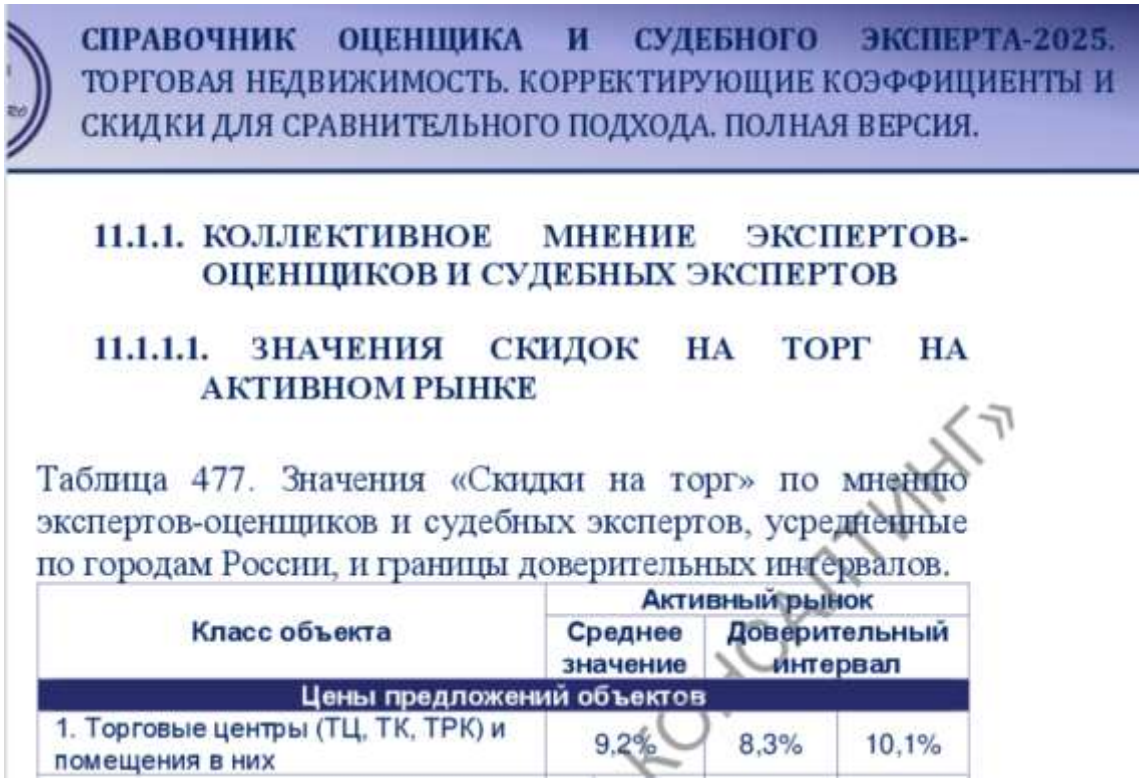
Корректировка на завершение сделки (торг) - учитывает разницу между ценой предложения и ценой реальной сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Цена предложения чаще всего не совпадает с ценой продажи и, как правило, является завышенной, поскольку продавец всегда желает извлечь из сделки максимальную выгоду. Покупатель, в свою очередь, стремится приобрести имущество за более низкую цену. Ниже приведены данные по размеру корректировки на торг при продаже (табл. 1) и при сдаче имущества в аренду (табл. 2).

Таблица 1

Корректировка на завершение сделки (торг) при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.91	0.97	0.94
Офисная	0.88	0.96	0.92
Производственная	0.83	0.92	0.87
Складская	0.90	0.97	0.93
Земельные участки	0.85	0.98	0.92
Специализированные низколиквидные объекты	0.80	0.90	0.85

Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Нижний Новгород 2025. Под ред. Л.А. Лейфера // URL: www.inform-ocenka.ru/ebook



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

11.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ И СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

11.1.1.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Таблица 477. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,2%	8,3%	10,1%

КОНСАЛТИНГ»

Уровень вакансии в торговых центрах Московского региона

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г.
https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov

12. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные в пределах МКАД	15,92	9,74	20,96
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные за пределами МКАД	17,71	10,12	25,24

Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Н.Новгород 2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Стр. 38 // URL: https://inform-ocenka.ru/ebook/

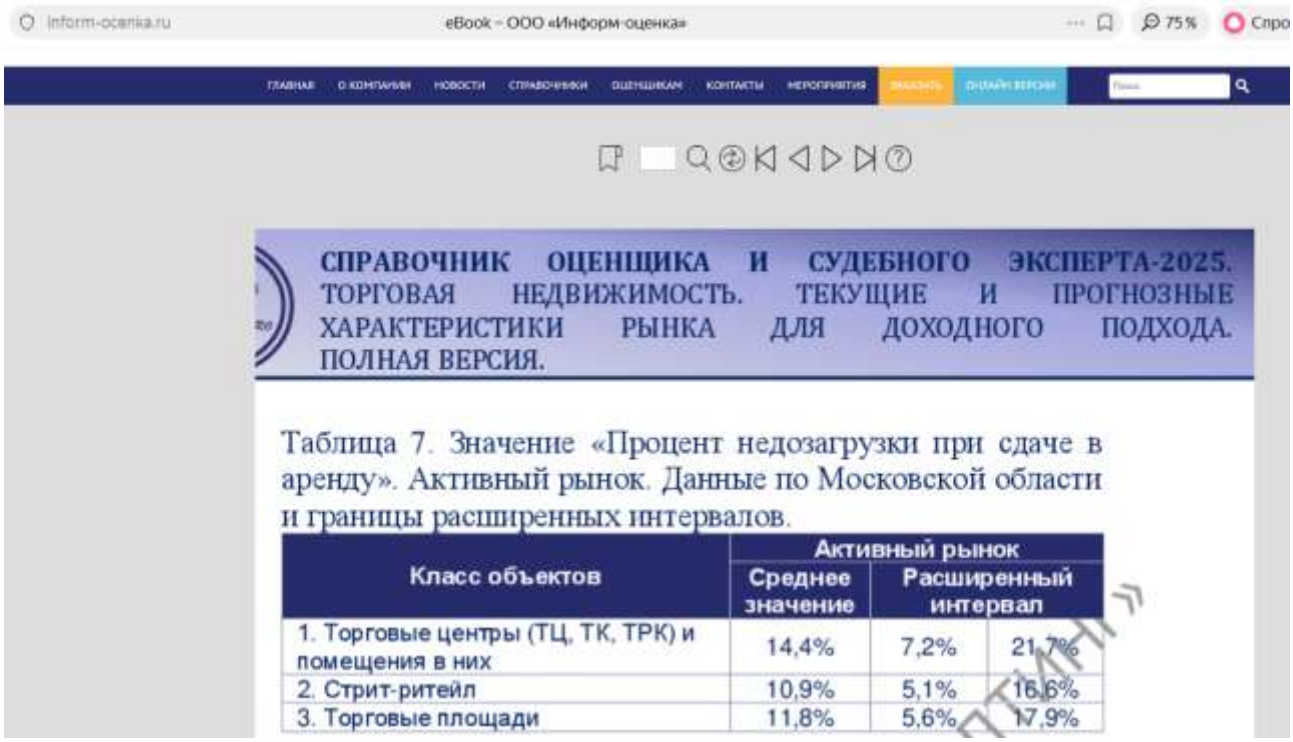


Таблица 7. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,4%	7,2%	21,7%
2. Стрит-ритейл	10,9%	5,1%	16,6%
3. Торговые площади	11,8%	5,6%	17,9%

Ставки капитализации

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 9, ABN Group, 01.01.2026 г.

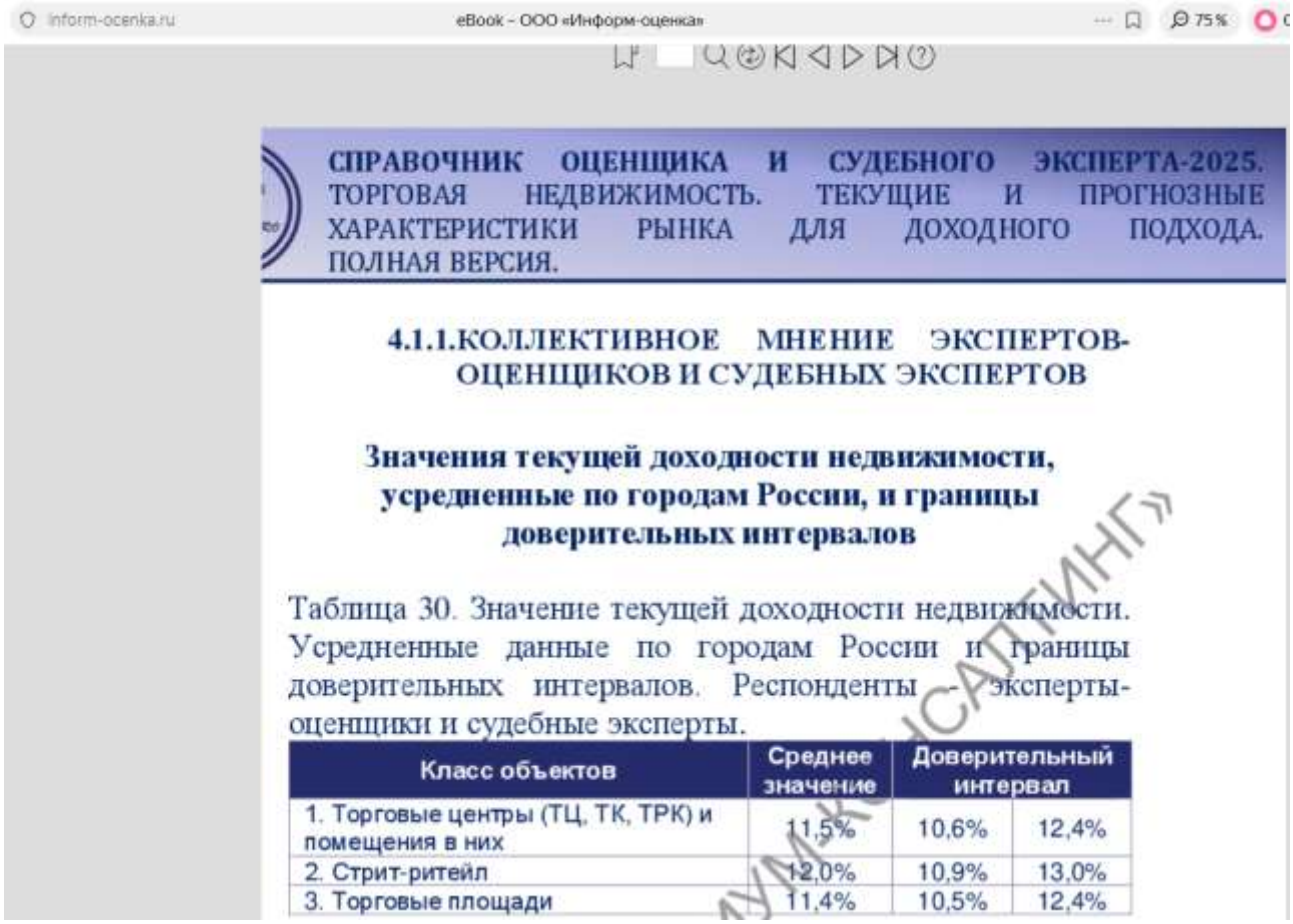
https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,12	9,10	11,25
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	11,76	10,05	13,33

Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Н.Новгород 2025. Под ред. Л.А. Лейфера. Стр. 57

https://inform-ocenka.ru/ebook/


inform-ocenka.ru eBook – ООО «Информ-оценка» 75%

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

4.1.1.КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ И СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

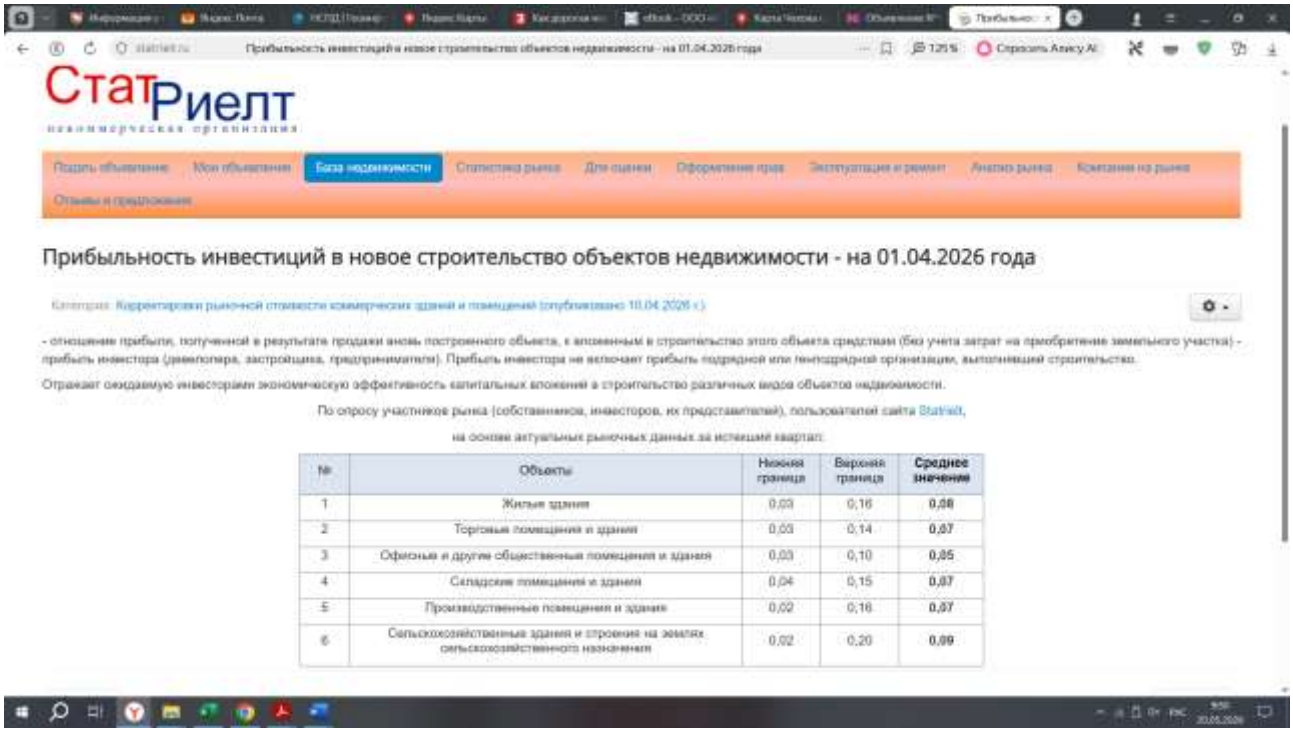
Таблица 30. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов. Респонденты – эксперты-оценщики и судебные эксперты.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,5%	10,6%	12,4%
2. Стрит-ритейл	12,0%	10,9%	13,0%
3. Торговые площади	11,4%	10,5%	12,4%

Данные по Московской области в Справочнике не опубликованы.

Прибыль предпринимателя

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4181-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda



СтатРиелт

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости - на 01.04.2026 года

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statriel,

на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,03	0,16	0,08
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,14	0,07
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,03	0,10	0,05
4	Складские помещения и здания	0,04	0,15	0,07
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,16	0,07
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,02	0,20	0,09

Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком

Управляющая компания ПЕРВАЯ

Телефон: +7 (495) 258 05 34

www.first-am.ru

Исх. № б/н
«19» мая 2026 года

В ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что информация в составе нижеперечисленных документов, предоставленная нами в рамках проведения оценки по Заданию на оценку № 4 от 14.05.2026 г. к Договору № 723-О/130/2019 от 09 декабря 2019 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 2», соответствует известным нам фактам, отражает наши планы и прогнозы:

1. Состав оцениваемых объектов:
   - Здание ТРЦ, кадастровый номер 50:31:0000000:18255, площадь 32 835 кв. м, адрес: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.
   - Трансформаторная подстанция, кадастровый номер 50:31:0000000:14918, площадь 54 кв. м.
   - Газопровод-ввод, кадастровый номер 50:31:0040412:232, протяженность 345 м.
   - Земельный участок, кадастровый номер 50:31:0040402:66, площадь 9 047 кв. м, разрешенное использование: под размещение торгового центра.
2. Перечень переданных документов и данных:
   - Реестр арендаторов по состоянию на 08.05.2026 г.
   - Данные о фактически полученных доходах и расходах за 2025 и I кв. 2026 г.
   - Копии выписок из ЕГРН об основных характеристиках объектов недвижимости и земельного участка, актуальных на дату оценки.
   - Технические паспорта БТИ с экспликацией и поэтажными планами.
   - Данные об операционных расходах по объекту оценки с разбивкой по статьям: коммунальные, эксплуатационные, коммерческие расходы, расходы на управление, включая имущественные налоги.
   - Данные по вакантным помещениям.
   - Данные по доходам объекта (постоянные и переменные расходы).
3. Дополнительные количественные и качественные характеристики:
   - Год постройки газопровода: 2009 г.
   - Емкость парковки: подземная — 187 м/м, наземная — 20 м/м.
   - Тарифы парковки: первые 15 минут бесплатно, далее 50 руб./час. Наземная парковка бесплатная.
4. Условия получения доходов:
   - Штрафы от контрагентов не являются прогнозируемым источником дохода и не подлежат прогнозированию.
   - На дату оценки некоторым арендаторам предоставляются скидки к базовой арендной плате (зафиксированы допсоглашениями). Арендодатель предполагает обсуждение пролонгации скидок.
5. В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные договоры аренды, дополнительные соглашения, финансовые условия относятся к документам ограниченного доступа. В связи с этим просим не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименования контрагентов, а также финансовые условия и иные существенные условия, и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Дополнительно сообщаем и даем согласие на использование и публикацию в отчете об оценке сводной информации, относящейся к группе контрагентов или торговому центру в целом.

С уважением,

Представитель по доверенности _____ /А.Ю. Виноградов/

Акционерное общество
«Управляющая компания «Первая»

РФ, 123112, г. Москва,
наб. Пресненская, д. 12, этаж 40

3/7664 т.о.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Сооружения
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 01 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 50:31:0040412:232
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-4131

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование Газопровод-ввод
1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл Московская	
Район	Чеховский	
Муниципальное образование	Тип	—
	Наименование	—
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Номер дома	—	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	1Б,1Б-1,1Б-2	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96	

1.3. Основная характеристика: Протяженность (тип) , 345.1 (значение) , м (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей —, количество подземных этажей —
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
—
1.9. Примечание:
Протяженность газопровода-ввода составляет 345,15 м. За начало газопровода-ввода принимается точка врезки в существующий газопровод среднего давления d=110 мм. Концом принять ввод в котельную. Глубина залегания 00 м. Давление 0,3МПа. Газопровод-ввод состоит из 3-х учетных участков. Учетный участок №1. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 297,65 м. Материал - полиэтилен. Диаметр 110 мм. Учетный участок №2. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 7,3 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм. Учетный участок №3. Надземный газопровод среднего давления. Протяженность 40,2 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм.

1.10. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(наименование органа или организации)

Начальник Чеховского отдела — (полное наименование должности)
М.П. (подпись)
Ю. В. Иванова — (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 50:31:0040412:232

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-4131

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Начальник Чеховского отдела — М.П. — Ю. В. Иванова

(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Сооружения
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 01 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 50:31:0040412:232
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-4131

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Газопровод-ввод

1.2 **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	обл Московская	
Район	Чеховский	
Муниципальное образование	Тип	—
	Наименование	—
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Номер дома	—	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	1Б,1Б-1,1Б-2	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96	

1.3. Основная характеристика: Протяженность (тип) , 345.1 (значение) , м (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:
количество этажей —, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
—

1.9. Примечание:
Протяженность газопровода-ввода составляет 345,15 м. За начало газопровода-ввода принимается точка врезки в существующий газопровод среднего давления d=110 мм. Концом принять ввод в котельную. Глубина залегания 00 м. Давление 0,3МПа. Газопровод-ввод состоит из 3-х учетных участков. Учетный участок №1. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 297,65 м. Материал - полиэтилен. Диаметр 110 мм. Учетный участок №2. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 7,3 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм. Учетный участок №3. Надземный газопровод среднего давления. Протяженность 40,2 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм.

1.10. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(наименование органа или организации)

Начальник Чеховского отдела — М.П. — (подпись) — Ю. В. Иванова (инициалы, фамилия)
(полное наименование должности)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 50:31:0040412:232

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-4131

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Начальник Чеховского отдела — М.П. — Ю. В. Иванова

(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 1

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 31 октября 2012 г.

Кадастровый номер 50:31:0000000:14918
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-4116
1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование здание трансформаторной подстанции
1.2
Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл Московская	
Район	Чеховский	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Чехов
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Номер дома	—	
Номер корпуса	98-1	
Номер строения	—	
Литера	П	
Иное описание местоположения	Московская улица	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь (тип) , 54 (значение) , кв.м (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства —
1.4. Назначение: Нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 1 , количество подземных этажей —
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2009
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
—
1.9. Примечание:
—

1.10. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(наименование органа или организации)

Начальник Чеховского отдела (полное наименование должности) М.П. (подпись) Ю. В. Иванова (инициалы, фамилия)

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.05.2026, поступившего на рассмотрение 08.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 314:092-2459; Условный номер 50-50-31/019/2011-084
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, г Чехов, ул Московская, влд. 96
Площадь:	32835
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Торгово-развлекательный центр
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Легкие из местных материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2011
Год завершения строительства:	2011
Кадастровая стоимость, руб.:	2028290843.7
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229, 50:31:0040402:66
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 52697148184797980005552181046000187044 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 18.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Аляхин Вадим Сергеевич, дата завершения кадастровых работ: 23.04.2019
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 52697148184797980005552181046000187044 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 18.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:31:0000000:18255-50/001/2017-33 09.11.2017 18:30:58
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.01.2026 12:20:06	
	номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2026-136	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.01.2026 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды [redacted]	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [redacted]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	16.01.2025 16:12:00
	номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2025-102
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.01.2025 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	[redacted]
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.3	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	07.11.2024 16:31:12

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [redacted]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2024-100
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.11.2024 7 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	[redacted] государственной регистрации: [redacted]
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	24.08.2022 17:13:54
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/143/2022-93
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2022 3 года
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № [redacted]

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [redacted]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.08.2021 18:22:28
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2021-82
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.08.2021 на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, [redacted]
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [redacted]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33
08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		

4.6	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	25.07.2019 11:40:51
	номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/001/2019-57
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.12.2018 с 19.12.2018 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды, № [redacted] регистрации: 25.07.2019, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/001/2019-56 [redacted] номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/143/2021-61
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.7	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	07.09.2018 15:41:09
	номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/031/2018-36
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2018 по 08.06.2030 с 07.09.2018 по 08.06.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [redacted]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2021 по 10.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33
08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		

		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды, [redacted] государственной регистрации: 07.09.2018, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2018-35
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.8	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	09.11.2017 18:31:00
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/001/2017-34
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2017 30.09.2021
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПЕРВАЯ", ИНН: 7710183778
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", выдан 29.08.2016 Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2", № 9, выдан 09.02.2022
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [redacted] Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 10.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 9

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33
08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.08.2021 18:33:51
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2021-84
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2018 на 3 (три) года
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, [redacted]
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.08.2021 18:25:21
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2021-83

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [redacted] Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 10.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 10

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33
08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		

		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.10.2018 15 лет с даты подписания Акта передачи
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № [redacted]
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.08.2021 18:14:44
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2021-81
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.01.2019 на 11 лет с даты подписания передаточного акта
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № [redacted]
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [redacted]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2024 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 11

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	05.10.2016 15:50:08
		номер государственной регистрации:	50-50/031-50/027/011/2016-2381/2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.11.2014 по 31.12.2018 с 01.11.2014 по 31.12.2018
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №4 к Долгосрочному Договору аренды [redacted] 2014 года, выдан 01.08.2015, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-5 Дополнительное соглашение №7 к Долгосрочному Договору аренды Помещения [redacted] "01" ноября 2014 года, выдан 01.01.2017, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-7 Долгосрочный договор аренды помещения № [redacted] 01.11.2014, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-6
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [redacted]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2024 по 10.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	17.06.2016 16:56:05
		номер государственной регистрации:	50-50/027-50/031/005/2016-6286/4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.09.2023 3 года
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № [redacted] выдан 01.04.2013, дата государственной регистрации: 08.05.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/028/2013-140 Соглашение об уступке прав и обязанностей к Договору аренды нежилого помещения [redacted] 01 апреля 2013 года, выдан 01.07.2015, дата государственной регистрации: 17.06.2016, номер государственной регистрации: 50-50/027-50/031/005/2016-6286/3 Дополнительное [redacted] 22.09.2023, дата государственной регистрации: 03.10.2024, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2024-99
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [redacted]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2024 по 10.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 13

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.6	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	24.03.2016 10:24:31
		номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/001/2016-478/2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.03.2016 с 24.03.2016 на срок 3 года
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № [redacted] дата государственной регистрации: 24.03.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/001/2016-478/1
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.7	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	02.10.2015 15:59:12
		номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/001/2015-7894/2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.01.2021 с 01.01.2021 по 31.12.2022
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [redacted]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "РОСКАДАСТР"
Действителен: с 24.12.2025 по 18.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 14

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, [redacted] выдан 20.04.2015, дата государственной регистрации: 02.10.2015, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/001/2015-7894/1 Дополнительное соглашение к Долгосрочному договору аренды помещения № [redacted] "20" апреля 2015 г., № 2, выдан 24.05.2016, дата государственной регистрации: 11.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/001-50/027/011/2016-4479/1
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.8	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.12.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/039/2014-053
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.12.2014 по 19.12.2017 с 19.12.2014 по 19.12.2017
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № [redacted] выдан 01.07.2014, дата государственной регистрации: 19.12.2014, номер государственной регистрации: 50-50-31/039/2014-053
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [redacted]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "РОСКАДАСТР"
Действителен: с 24.12.2025 по 18.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 15

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.9	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	16.10.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-31/50/2014-159
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.10.2014 с 16.10.2014 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный Договор аренды помещения, [redacted] выдан 01.04.2014, дата государственной регистрации: 16.10.2014, номер государственной регистрации: 50-50-31/50/2014-159
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.10	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	30.12.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-31/070/2013-211

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [redacted]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 16

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368		
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255	

	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.12.2013 с 30.12.2013 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения [redacted] выдан 20.09.2013, дата государственной регистрации: 30.12.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/070/2013-211
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.11	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	05.11.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-31/058/2013-367
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2013 с 28.10.2013 сроком на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре [redacted] 08.08.2011, дата государственной регистрации: 28.10.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/058/2013-367 [redacted]

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [redacted]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 17

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.12	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	30.08.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/047/2013-133
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.08.2013 с 30.08.2013 на срок 3 года и 2 месяца
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения [redacted] выдан 02.05.2013, дата государственной регистрации: 30.08.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/047/2013-133
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [redacted]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 18

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 16 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.13	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.12.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/071/2012-344
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.12.2012 с 19.12.2012 на 3 года
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, [redacted] выдан 24.06.2011, дата государственной регистрации: 19.12.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/071/2012-344
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.14	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	22.06.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-99/047/2012-128
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.06.2012 по 31.03.2027 с 22.06.2012 по 31.03.2027
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [redacted]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 19

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения, выдан 17.04.2012, дата государственной регистрации: 22.06.2012, номер государственной регистрации: 50-50-99/047/2012-128 Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения от 17 апреля 2012 года, выдан 24.12.2021, дата государственной регистрации: 31.03.2022, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/143/2022-85 Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения от 17 апреля 2012 года, выдан 01.08.2022, дата государственной регистрации: 12.09.2022, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2022-94
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.15	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	30.03.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/013/2012-177
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.03.2012 по 31.03.2027
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения [redacted] выдан 23.01.2012, дата государственной регистрации: 30.03.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/013/2012-177

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [redacted]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 20

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 18 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

			Дополнительное соглашение, № 5, выдан 04.03.2022, дата государственной регистрации: 21.04.2022, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/143/2022-86
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.16	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	15.02.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/004/2012-347
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.05.2017 по 30.04.2027 с 01.05.2017 по 30.04.2027
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре [redacted] дата государственной регистрации: 15.02.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/004/2012-347 Дополнительное соглашение, [redacted] дата государственной регистрации: 16.02.2023, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/143/2023-98
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [redacted]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 21

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 19 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.17	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	13.02.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/004/2012-088
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.02.2012 с 13.02.2012 сроком на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения [redacted] дата государственной регистрации: 13.02.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/004/2012-088
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.18	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.10.2011 00:00:00

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [redacted]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 22

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 20 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
		номер государственной регистрации:	50-50-31/046/2011-068
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.10.2011 по 18.10.2030
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном [redacted] дата государственной регистрации: 19.10.2011, номер государственной регистрации: 50-50-31/046/2011-068 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения [redacted] г., № 3, выдан 25.07.2016, дата государственной регистрации: 02.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-4818/1 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к договору аренды [redacted] № 12, выдан 22.04.2025, дата государственной регистрации: 12.05.2025, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2025-134
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.19	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.10.2011 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/046/2011-024
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.10.2011 по 18.10.2030

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [redacted]
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 23

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 21 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[redacted]
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре [redacted], дата государственной регистрации: 19.10.2011, номер государственной регистрации: 50-50-31/046/2011-024 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения [redacted] г., № 3, выдан 25.07.2016, дата государственной регистрации: 02.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-4812/1 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к договору аренды [redacted] выдан 22.04.2025, дата государственной регистрации: 12.05.2025, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2025-135
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 53697140334797998805152181040005978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 24

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 22 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 53697140334797998805152181040005978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 25

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33
08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:1000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3309714618479708800151210340008978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 18.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5.1 Лист 26

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33
08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	402032.42	2184813.86	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	402027.87	2184822.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	402028.99	2184826.47	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	402025.6	2184827.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	402024.84	2184829.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	402025.96	2184832.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	402022.56	2184833.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	402013.2	2184852.47	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	402022.86	2184857.61	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	402015.96	2184871.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	402004.87	2184893.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	401993.18	2184887.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3309714618479708800151210340008978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 18.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 27

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33
08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		

13	401990.53	2184886.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	401979.92	2184881.21	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	401978.58	2184883.89	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	401947.13	2184868.23	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	401948.45	2184865.51	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	401943.16	2184863.03	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	401941.39	2184858.43	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401936.95	2184859.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	401933.2	2184858.02	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	401944.18	2184835.97	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401970.5	2184783.1	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	402008.7	2184802.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	402012.06	2184800.87	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	402013.32	2184804.38	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	402014.81	2184805.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	402018.14	2184803.91	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	402019.4	2184807.39	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 53497148184797990001551000400010784A3
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 28

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33
08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		

1	402032.42	2184813.86	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 53497148184797990001551000400010784A3
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 29

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 53997348184797880001512050400019784 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Раздел 6 Лист 30

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:1



Масштаб 1	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 53997348184797880001512050400019784 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Раздел 6.1 Лист 31

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке

Учетный номер части: 1

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	401981.67	2184818.26	0.1	
2	401978.26	2184825.16	0.1	
3	401977.75	2184824.92	0.1	
4	401977.46	2184825.52	0.1	
5	401977.95	2184825.77	0.1	
6	401974.31	2184833.02	0.1	
7	401973.85	2184832.78	0.1	
8	401973.45	2184833.59	0.1	
9	401973.99	2184833.86	0.1	
10	401970.44	2184841.02	0.1	
11	401969.89	2184840.75	0.1	
12	401969.56	2184841.4	0.1	
13	401970.11	2184841.67	0.1	
14	401966.53	2184848.9	0.1	
15	401965.99	2184848.65	0.1	
16	401965.68	2184849.26	0.1	
17	401965.85	2184849.35	0.1	
18	401965.22	2184850.62	0.1	
19	401959.32	2184847.68	0.1	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 63997140184797900001511010400001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 10.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 32

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

20	401963.96	2184838.36	0.1	
21	401962.56	2184837.62	0.1	
22	401974.06	2184814.52	0.1	
1	401981.67	2184818.26	0.1	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 63997140184797900001511010400001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 10.01.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 33

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

Общие сведения о части объекта недвижимости					
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	282.8	в квадратных метрах	ч1 расположена на 2 этаже здания в южной стороне(комната 127, 128, 129 на поэтажном плане согласно дополнительного соглашения №2 от 23.05.2019 в договору аренды)	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.02.2027	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.05.2026, поступившего на рассмотрение 08.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2007

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50-31/028/2007-417
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, г Чехов, ул Московская, з/у 96
Площадь:	9047 +/- 7
Кадастровая стоимость, руб.:	27830562.34
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:31:0000000:18255, 50:31:0000000:67342
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под размещение торгового центра
Сведения о кадастровом инженере:	Коновалова Дарья Александровна, дата завершения кадастровых работ: 06.09.2017
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

196

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

198

ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.04.2015; реквизиты документа-основания: землеустроительное дело Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВымпелКом» на территории Московской области Чеховского района» от 26.06.2014 № б/н выдан: -. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.05.2015; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.05.2015; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.06.2023; реквизиты документа-основания: об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 27.11.2023; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории городского округа Чехов Московской области, в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 2» с отпайкой на ПС №382 «Венюково» от 07.11.2023 № 15ВР-2562 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.12.2023; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории городского округа Чехов Московской области, в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 1» с отпайкой на ПС №382 «Венюково»

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66
	от 07.11.2023 № 15ВР-2563 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

199

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:31:0040402:66-50/001/2017-3 09.11.2017 18:34:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	09.11.2017 18:34:36
	номер государственной регистрации:	50:31:0040402:66-50/001/2017-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2017 по 30.09.2021
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Управляющая компания «Первая», ИНН: 7710183778
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", выдан 29.08.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

200

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

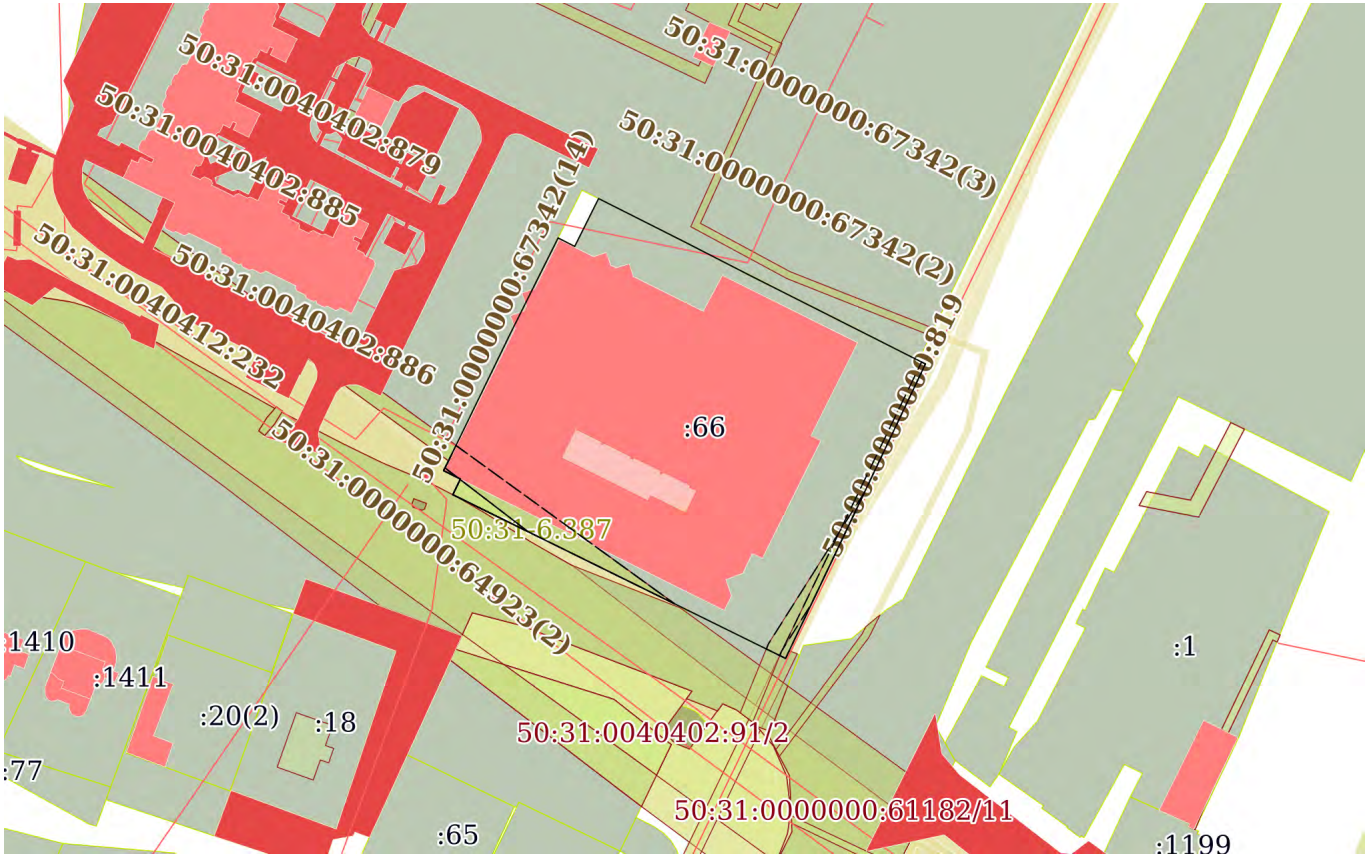
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	116°33.9`	0.4	данные отсутствуют	50:31:0040402:229(1)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	116°45.2`	25.84	данные отсутствуют	50:31:0040402:229(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	117°12.1`	18.09	данные отсутствуют	50:31:0040402:229(1)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	118°4.3`	0.17	данные отсутствуют	50:31:0040402:229(1)	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	116°47.3`	46.04	данные отсутствуют	50:31:0040402:229(1)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	116°46.0`	7.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	205°23.9`	87.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	296°12.5`	99.42	данные отсутствуют	50:31:0000000:61768(2)	адрес отсутствует; vadim-ekologia@mail.ru
9	1.1.9	1.1.10	25°54.4`	4.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	296°27.8`	5.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	26°54.7`	2.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	25°52.9`	37.43	данные отсутствуют	50:31:0040402:229(1)	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	26°31.8`	29.15	данные отсутствуют	50:31:0040402:229(1)	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	117°1.6`	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.1	26°32.8`	14.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	402043.54	2184824.39	-	0.02
2	402043.36	2184824.75	-	0.02
3	402031.73	2184847.82	-	0.02
4	402023.46	2184863.91	-	0.02
5	402023.38	2184864.06	-	0.02
6	402002.63	2184905.16	-	0.02
7	401999.18	2184912	-	0.02
8	401920.22	2184874.51	-	0.02
9	401964.13	2184785.31	-	0.02
10	401968.33	2184787.35	-	0.02
11	401970.58	2184782.83	-	0.02
12	401973.22	2184784.17	-	0.02
13	402006.9	2184800.51	-	0.02
14	402032.98	2184813.53	-	0.02
15	402030.71	2184817.98	-	0.02
1	402043.54	2184824.39	-	0.02

205

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

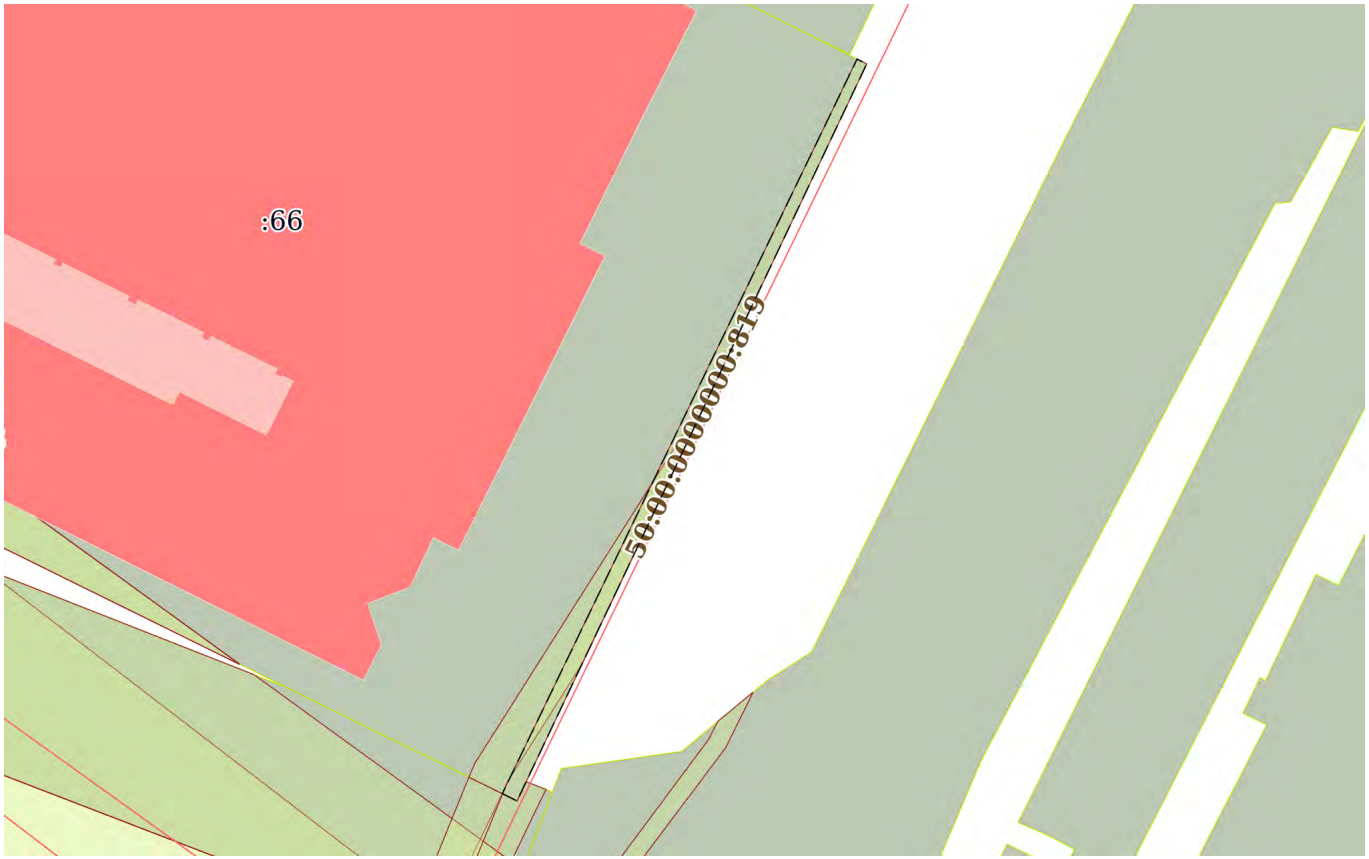
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/1



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

206

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

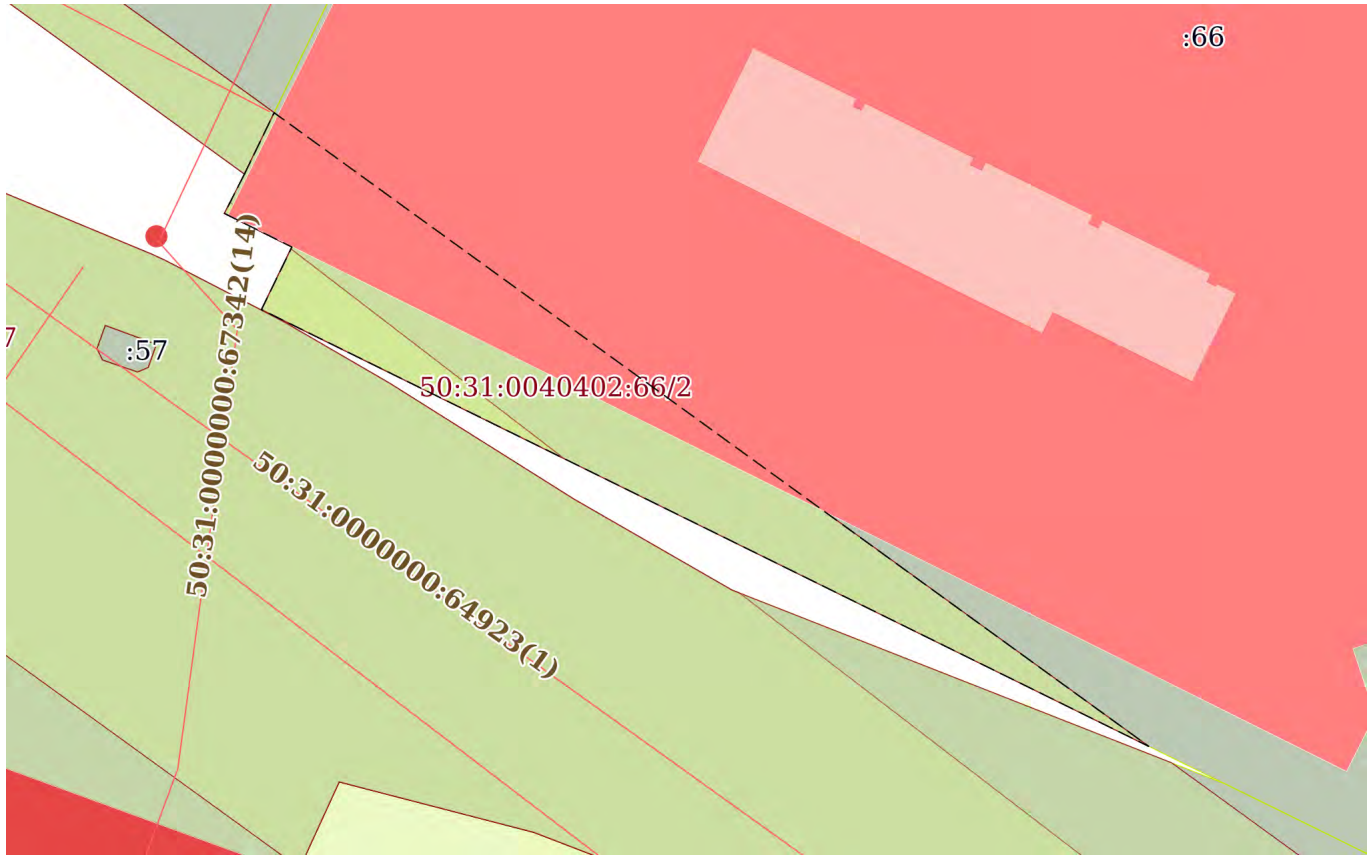
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/2



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

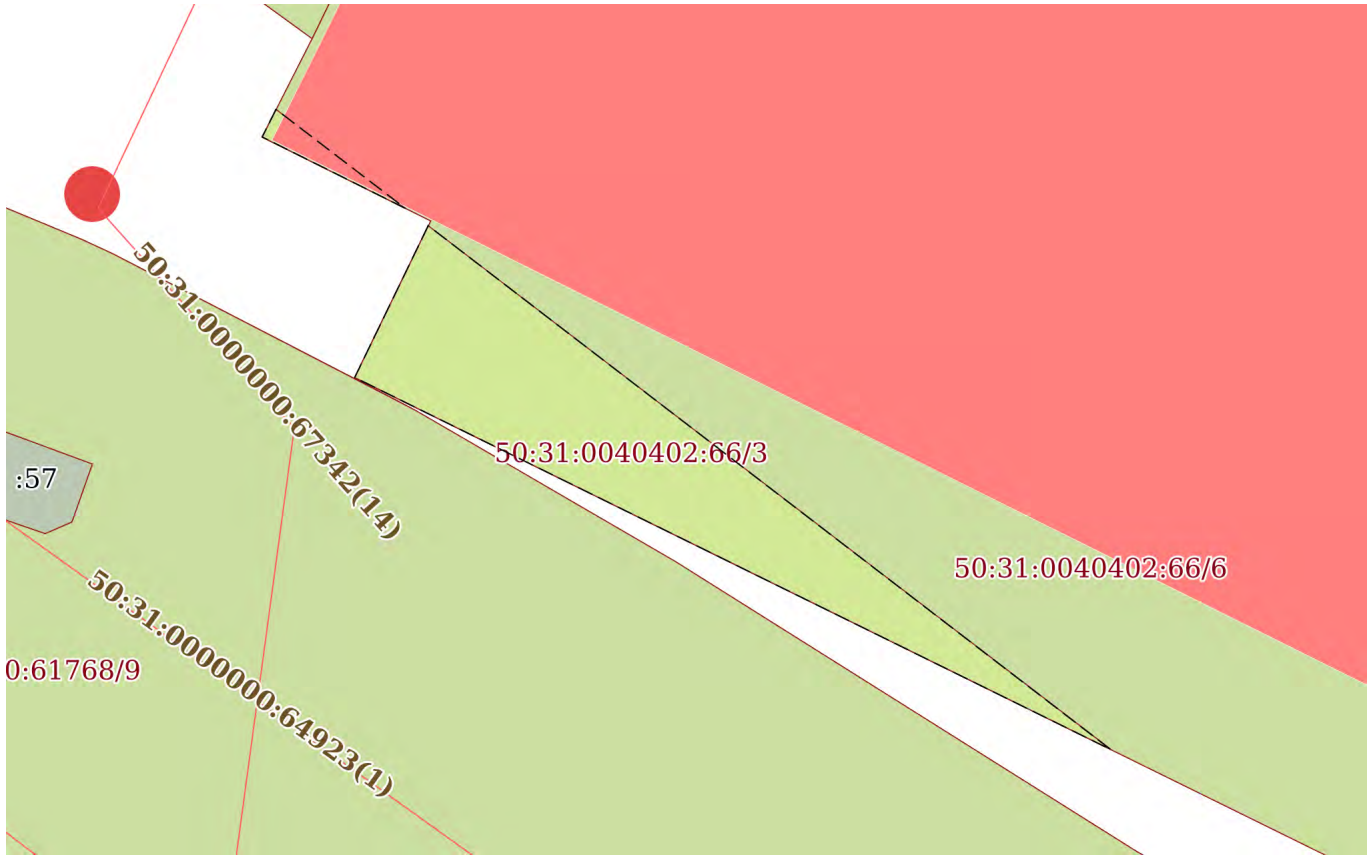
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/3



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

208

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

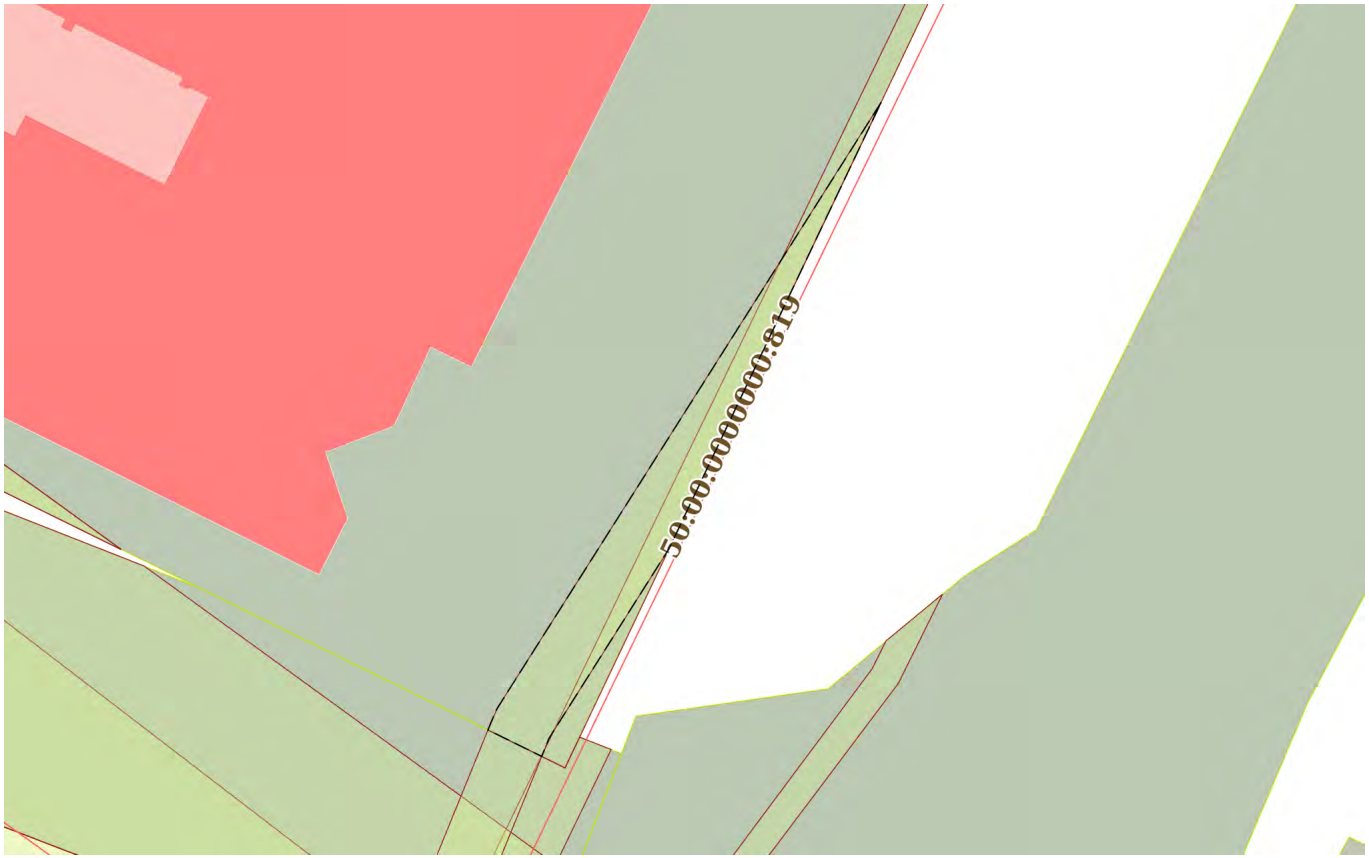
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/4



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

209

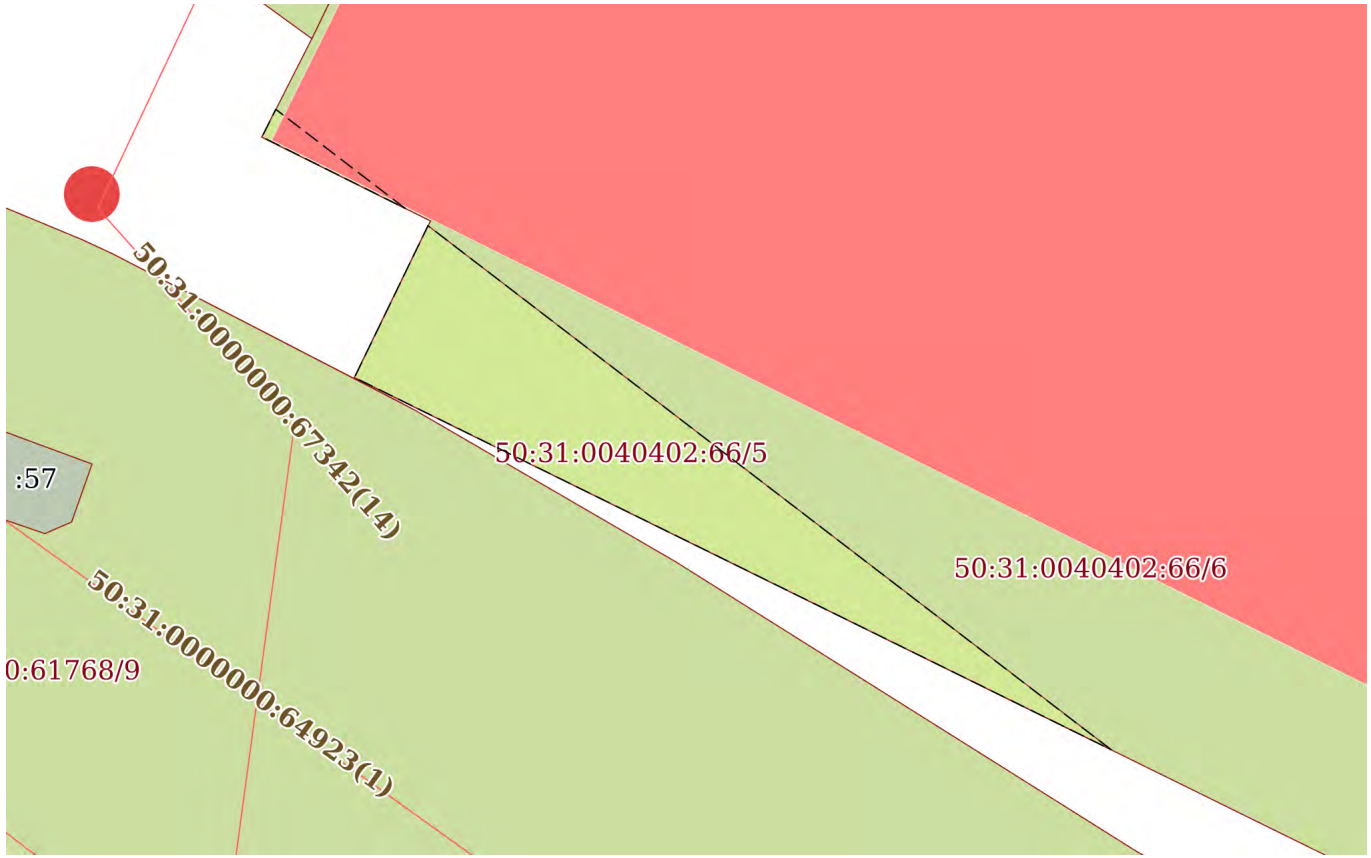
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/5



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

210

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/6



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

211

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
50:31:0040402:66/1	127	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: землеустроительное дело Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВымпелКом» на территории Московской области Чеховского района» от 26.06.2014 № б/н выдан: -; Содержание ограничения (обременения): Постановление Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995 №578. 1. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации; ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. 2. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности: а) производить снос и

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

		реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти лини и сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы; в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое); Реестровый номер границы: 50.31.2.30
213 50:31:0040402:66/2	412	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844 3 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

		воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11); Реестровый номер границы: 50.31.2.15
50:31:0040402:66/3	53	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально

214

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

215		допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11); Реестровый номер границы: 50.31.2.14
50:31:0040402:66/4	132	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; г)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

		устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации; ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. 49. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности: а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы; в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое). Охранная зона устанавливается бессрочно.; Реестровый номер границы: 50:00-6.2071; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона Распределительная кабельная сеть; Тип зоны: Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации
50:31:0040402:66/5	53	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса

216

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

		Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории городского округа Чехов Московской области, в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 2» с отпайкой на ПС №382 «Венюково» от 07.11.2023 № 15ВР-2562 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 2» с отпайкой на ПС №382 «Венюково». Срок публичного сервитута: в соответствии с п.8 ст.39.43 ЗК РФ публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости, согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Московской области 07.11.2023 № 15ВР-2562, срок публичного сервитута составляет 588 месяцев. Обладатель публичного сервитута: Публичное акционерное общество «Россети Московский регион», ИНН 5036065113, ОГРН 1057746555811. Почтовый адрес Публичного акционерного общества «Россети Московский регион»: 115114, г. Москва, 2-й Павелецкий пр., д. 3, стр. 2, адрес электронной почты: ues@moesk.ru.; Реестровый номер границы: 50:31-6.1153; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 2» с отпайкой на ПС №382 «Венюково»; Тип зоны: Зона публичного сервитута; Индекс: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, д. Ванюкова, д. Сергеево
50:31:0040402:66/6	412	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории городского округа Чехов Московской области, в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 1» с отпайкой на ПС №382 «Венюково» от 07.11.2023 № 15ВР-2563 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого

217

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

		хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 1» с отпайкой на ПС №382 «Венюково». Срок публичного сервитута: в соответствии с п.8 ст.39.43 ЗК РФ публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости, согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Московской области 07.11.2023 № 15ВР-2563, срок публичного сервитута составляет 588 месяцев. Обладатель публичного сервитута: Публичное акционерное общество «Россети Московский регион», ИНН 5036065113, ОГРН 1057746555811. Почтовый адрес Публичного акционерного общества «Россети Московский регион»: 115114, г. Москва, 2-й Павелецкий пр., д. 3, стр. 2, адрес электронной почты: ues@moesk.ru.; Реестровый номер границы: 50:31-6.1152; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 1» с отпайкой на ПС №382 «Венюково»; Тип зоны: Зона публичного сервитута; Индекс: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, д. Ванюкова, д. Сергеево

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/1				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	401921	2184872.93	-	-
2	401920.22	2184874.51	-	0.02
3	401999.18	2184912	-	0.02
4	401999.7	2184910.97	-	-
1	401921	2184872.93	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:31:0040402:66/2

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	401973.22	2184784.17	-	0.02
2	401970.58	2184782.83	-	0.02
3	401968.33	2184787.35	-	0.02
4	401964.13	2184785.31	-	0.02
5	401934.86	2184844.76	-	-
6	401949.25	2184824.9	-	0.1
7	401977.25	2184786.27	-	0.1
8	401977.33	2184786.16	-	-
1	401973.22	2184784.17	-	0.02

220

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/3				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	401971.32	2184783.2	-	-
2	401970.58	2184782.83	-	0.02
3	401968.67	2184786.66	-	-
4	401971.26	2184783.28	-	-
1	401971.32	2184783.2	-	-
1	401968.2	2184787.28	-	-
2	401964.13	2184785.31	-	0.02
3	401954.15	2184805.58	-	-
4	401967.71	2184787.92	-	-
1	401968.2	2184787.28	-	-

221

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/4				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	401964.82	2184895.69	-	-
2	401934.91	2184881.48	-	-
3	401922.22	2184873.45	-	-
4	401920.99	2184872.95	-	-
5	401922.76	2184869.35	-	-
6	401923.89	2184869.81	-	-
7	401924.21	2184869.97	-	-
8	401964.82	2184895.69	-	-

222

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:31:0040402:66/5

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	401954.15	2184805.59	-	-
2	401964.13	2184785.31	-	-
3	401968.2	2184787.28	-	-
4	401967.71	2184787.92	-	-
5	401954.15	2184805.59	-	-
1	401968.67	2184786.66	-	-
2	401970.58	2184782.83	-	-
3	401971.32	2184783.2	-	-
4	401971.26	2184783.28	-	-
5	401968.67	2184786.66	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:31:0040402:66/6

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	401964.13	2184785.31	-	-
2	401968.33	2184787.35	-	-
3	401970.58	2184782.83	-	-
4	401973.22	2184784.17	-	-
5	401977.33	2184786.16	-	-
6	401977.25	2184786.27	-	-
7	401949.25	2184824.9	-	-
8	401934.86	2184844.76	-	-
9	401964.13	2184785.31	-	-

224

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.05.2026, поступившего на рассмотрение 08.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494275	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232
Номер кадастрового квартала:	50:31:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 314:092-4131; Условный номер 50-50-31/067/2009-182		
Местоположение:	городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96		
Площадь:	данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	345	в метрах
Назначение:	нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения		
Наименование:	Сооружение: газопровод-ввод		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1417308.62		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

225

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494275	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Чуприн Максим Сергеевич, дата завершения кадастровых работ: 27.07.2017
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

226

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494275	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:31:0040412:232-50/001/2017-3 09.11.2017 18:39:37
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	09.11.2017 18:39:39
	номер государственной регистрации:	50:31:0040412:232-50/001/2017-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2017 по 30.09.2021
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Управляющая компания "Первая", ИНН: 7710183778
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", выдан 29.08.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

227

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494275	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

228

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

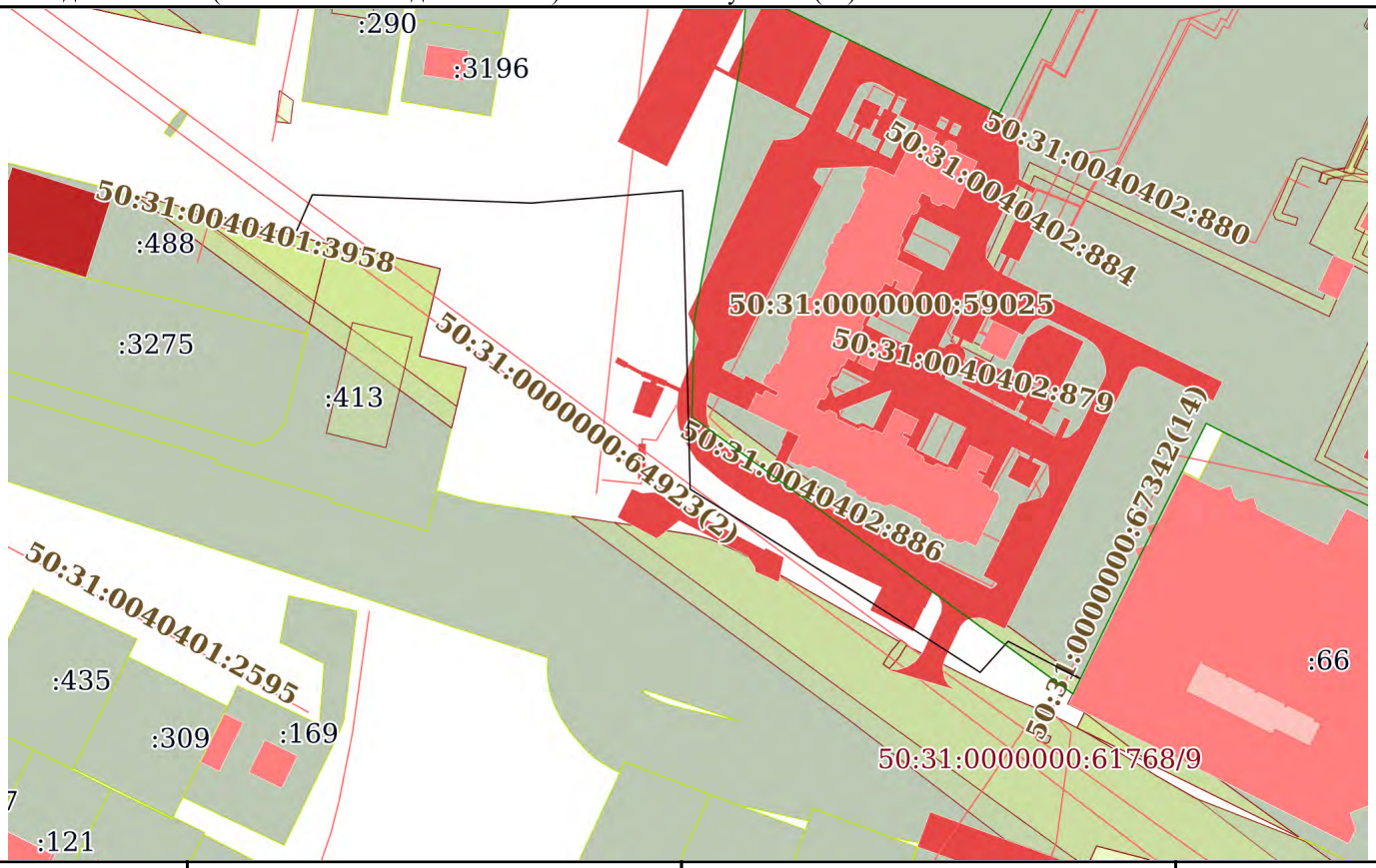
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494275	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494275	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	402097.5	2184575.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	402107.08	2184580.11	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	402104.86	2184638.87	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	402106.99	2184664.82	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	402108.2	2184679.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	402060.18	2184680.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	402039.13	2184681.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	402028.15	2184681.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	402000.79	2184725.31	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	401997.36	2184730.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401990.42	2184741.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	401987.84	2184745.5	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

230

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494275	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232

13	401984.53	2184750.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	401979.01	2184759.27	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	401987.34	2184766.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	401977.4	2184785.86	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

231

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494275	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

232

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.05.2026, поступившего на рассмотрение 08.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494153	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 314:092-4116; Условный номер 50-50-31/069/2009-289
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, г Чехов, ул Московская, стр. 108/1
Площадь:	54
Назначение:	Нежилое
Наименование:	здание трансформаторной подстанции
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2009
Кадастровая стоимость, руб.:	1223556.11
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

233

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494153	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Чуприн Максим Сергеевич, дата завершения кадастровых работ: 30.06.2017
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

234

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494153	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:31:0000000:14918-50/001/2017-3 09.11.2017 18:14:37
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	09.11.2017 18:14:39
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:14918-50/001/2017-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2017 по 30.09.2021 по 30.09.2021
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Управляющая компания «Первая», ИНН: 7710183778
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", выдан 29.08.2016
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

235

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494153	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

236

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494153	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

237

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494153	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	402090.74	2184854.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	402088.37	2184859.61	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	402079.03	2184855.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	402081.56	2184849.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	402090.74	2184854.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

238

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494153	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

239

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

КОПИЯ

Инв. № 314:092-2459
"ТП" 1/20, 0001
0000032080010001

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОР

здание
вид объекта недвижимого имущества

Торгово-развлекательный центр
наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	*Московская обл.*	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	*К*	
Иное описание местоположения	*городское поселение Чехов, город Чехов, улица Московская, вл.96*	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	*314:092-2459*

Технический паспорт составлен по состоянию на *20 мая 2011 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Чеховский филиал	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель 2-ой комплексной производственной группы **Куликов Н.Ю.**	

М. П.

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	*1*
2	Опись технического паспорта	*2*
3	Общие сведения о здании	*3*
4	Состав объекта	*4*
5	Ситуационный план	*5*
6	План объекта	*6*
7	План этажа здания	*7-13*
8	Экспликация к плану	*14-19*
9	Сведения о правообладателях	*20*

3. Общие сведения о здании

Наименование *Торгово-развлекательный центр*

Год завершения строительства *2011*

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен *металлические сендвич-панели*

Количество надземных этажей *6* Количество подземных этажей *1*

Строительный объем *171631* куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру *32 835,0* кв.м

Площадь застройки *6941,9* кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Справка о балансовой стоимости не предоставлена. Изменение общей площади с 33115.5 кв.м до 32835.0 кв.м, связано с возведением перегородок.

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 10 мая 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
К	**Торгово-развлекательный центр**	2011		

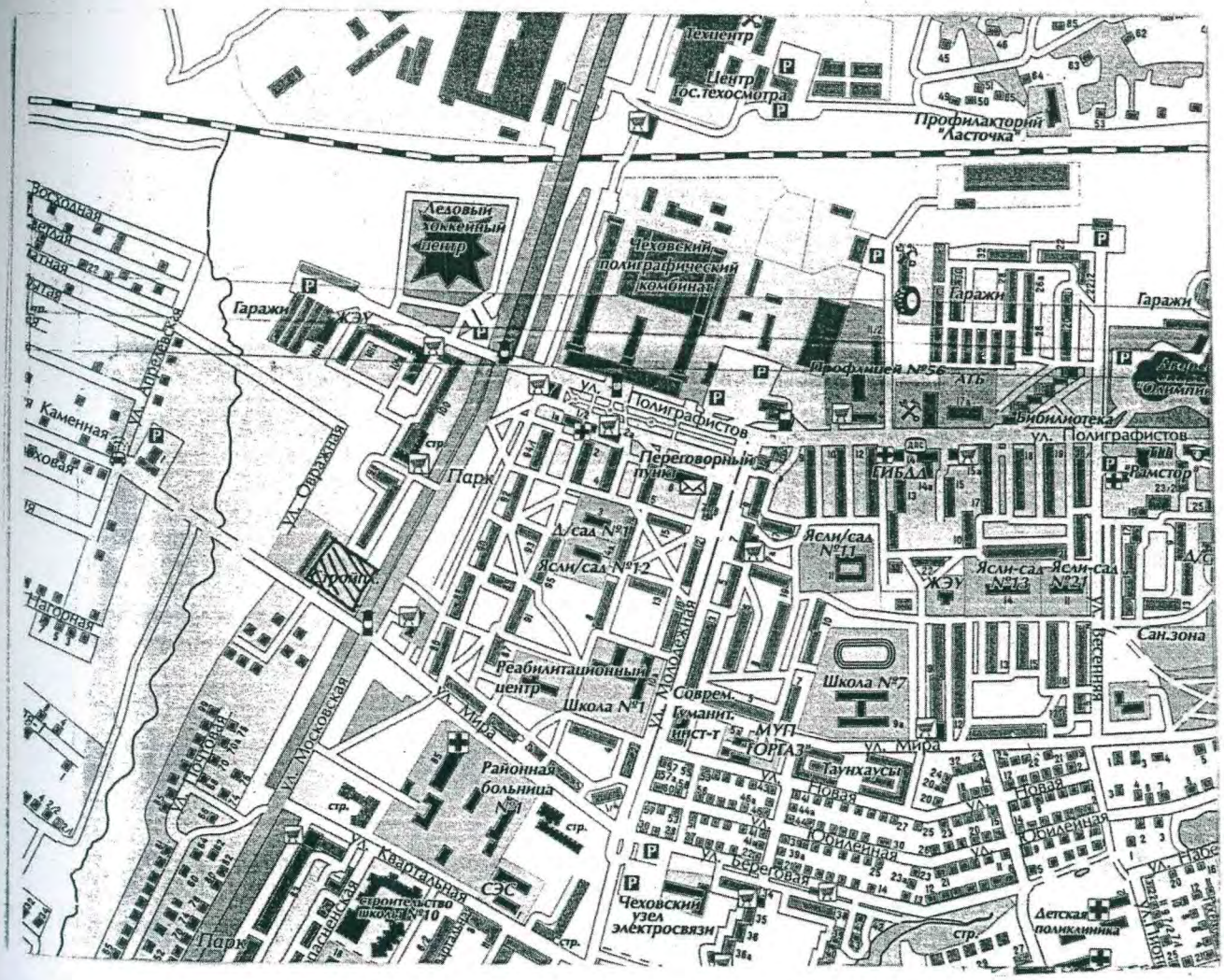
5. Ситуационный план

Торгово-развлекательный центр

наименование здания

М

Лист 1 Всего листов 1

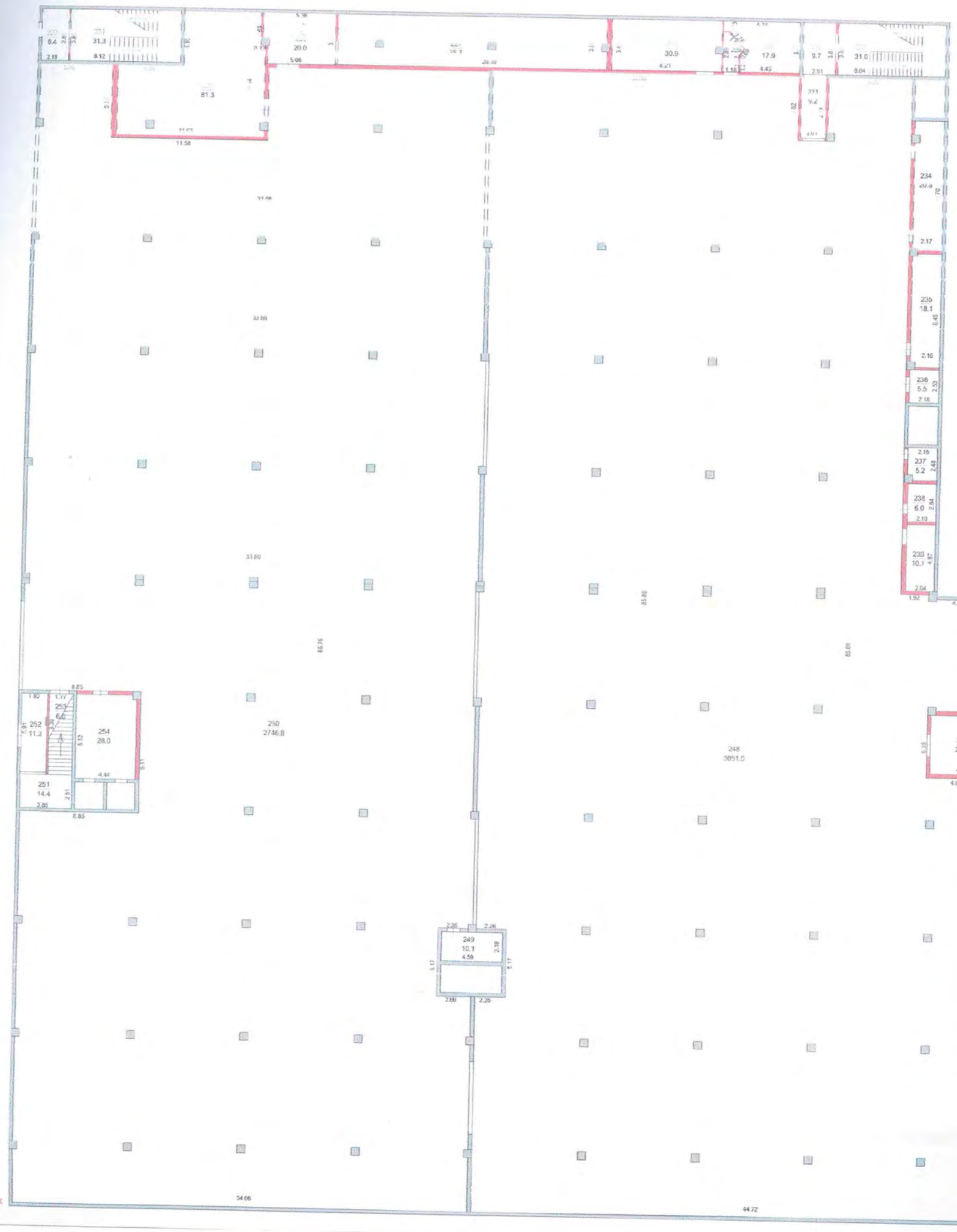


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Руденков К.И.		*Андреева Н.П.*	

ПЛАН ПОДВАЛА ЗДАНИЯ

Масштаб 1:200

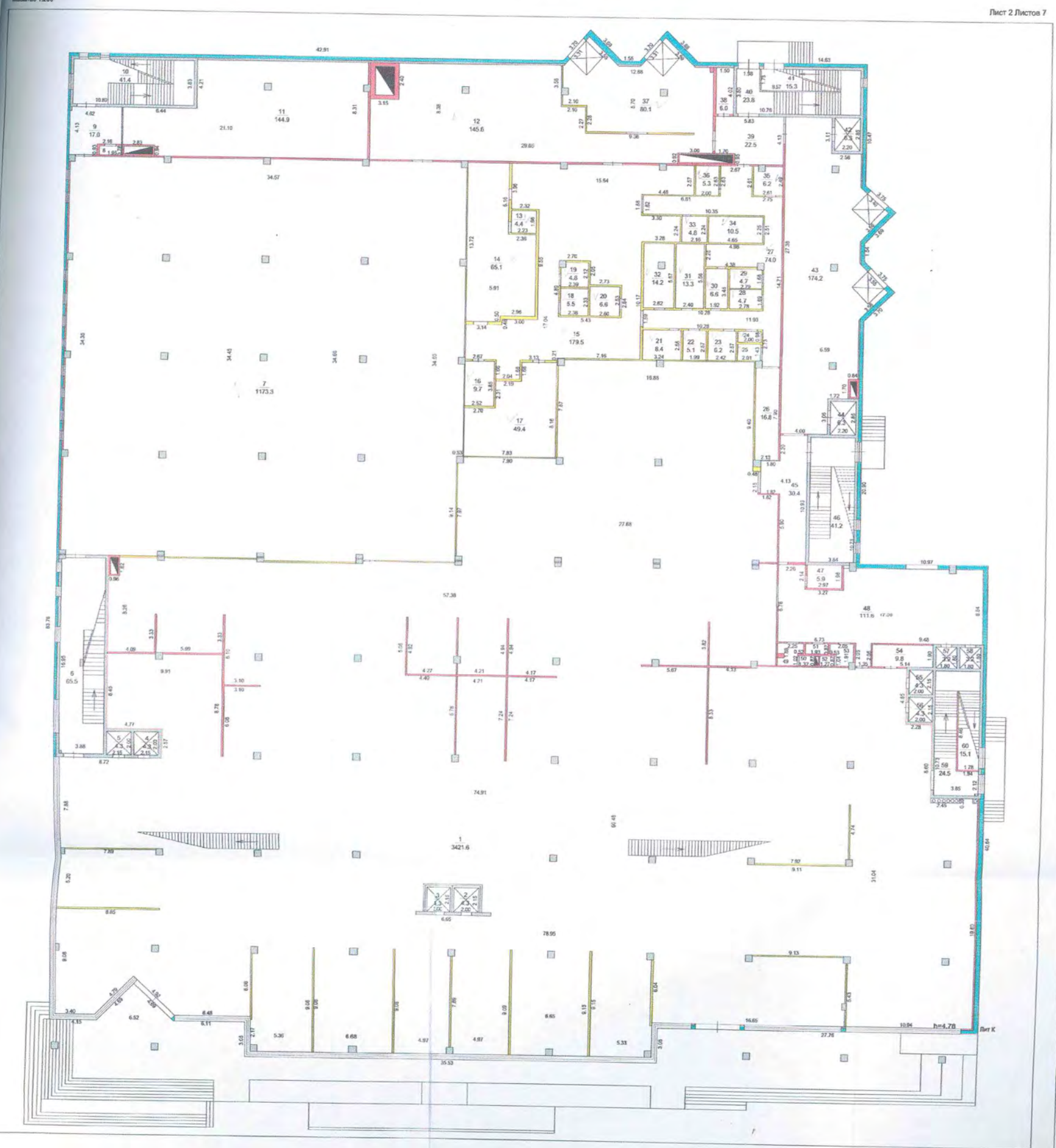
Лист 1 Листов 1



Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Павлов С.М.		Бордачук С.В.	

ПЛАН ПЕРВОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

Масштаб 1:200



Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Павлов С.М.		Бордачук С.В.	

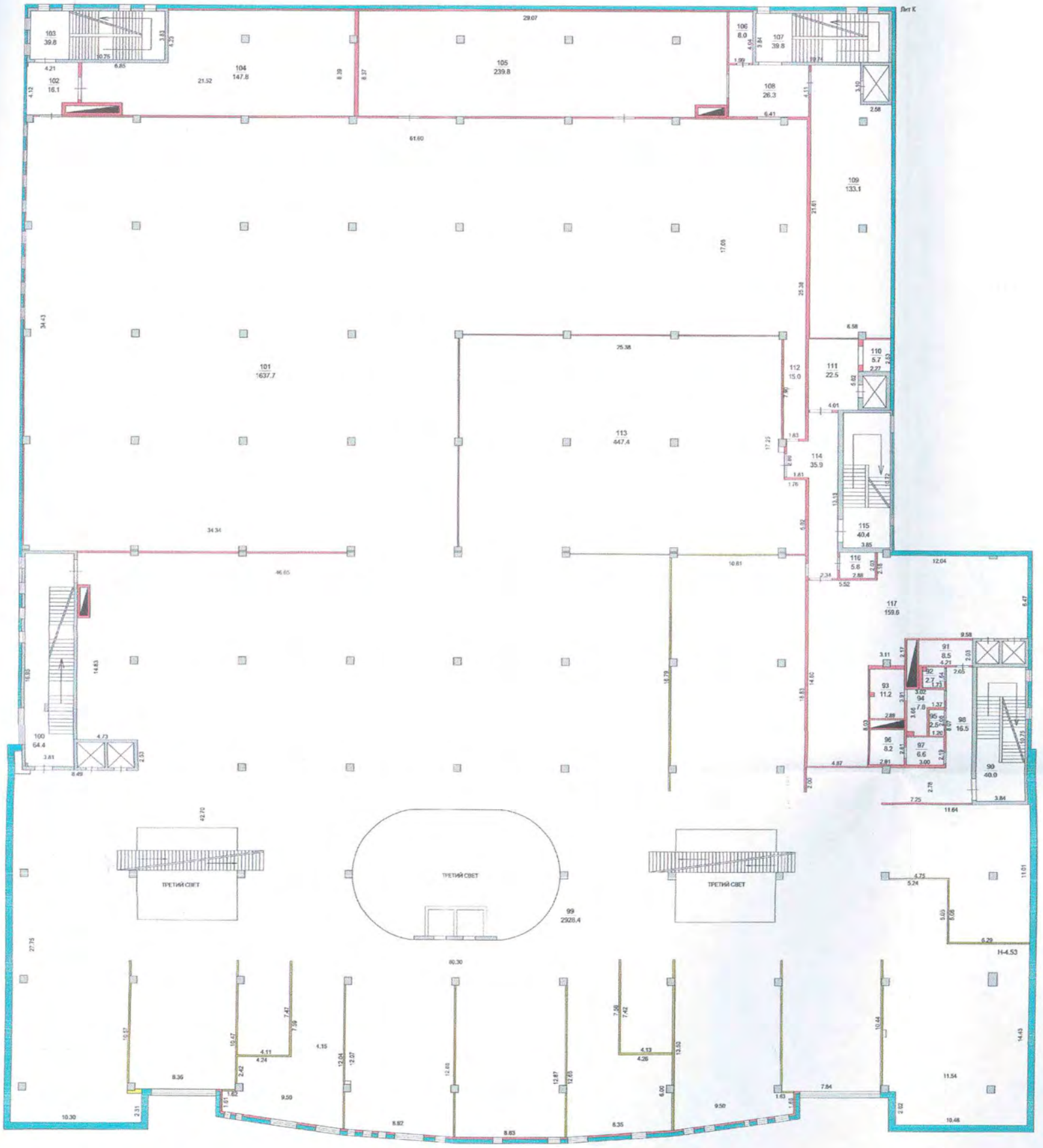
ПЛАН ВТОРОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

Масштаб 1:200

Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Павлов С.М.		Бордачук С.В.	

ПЛАН ТРЕТЬЕГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

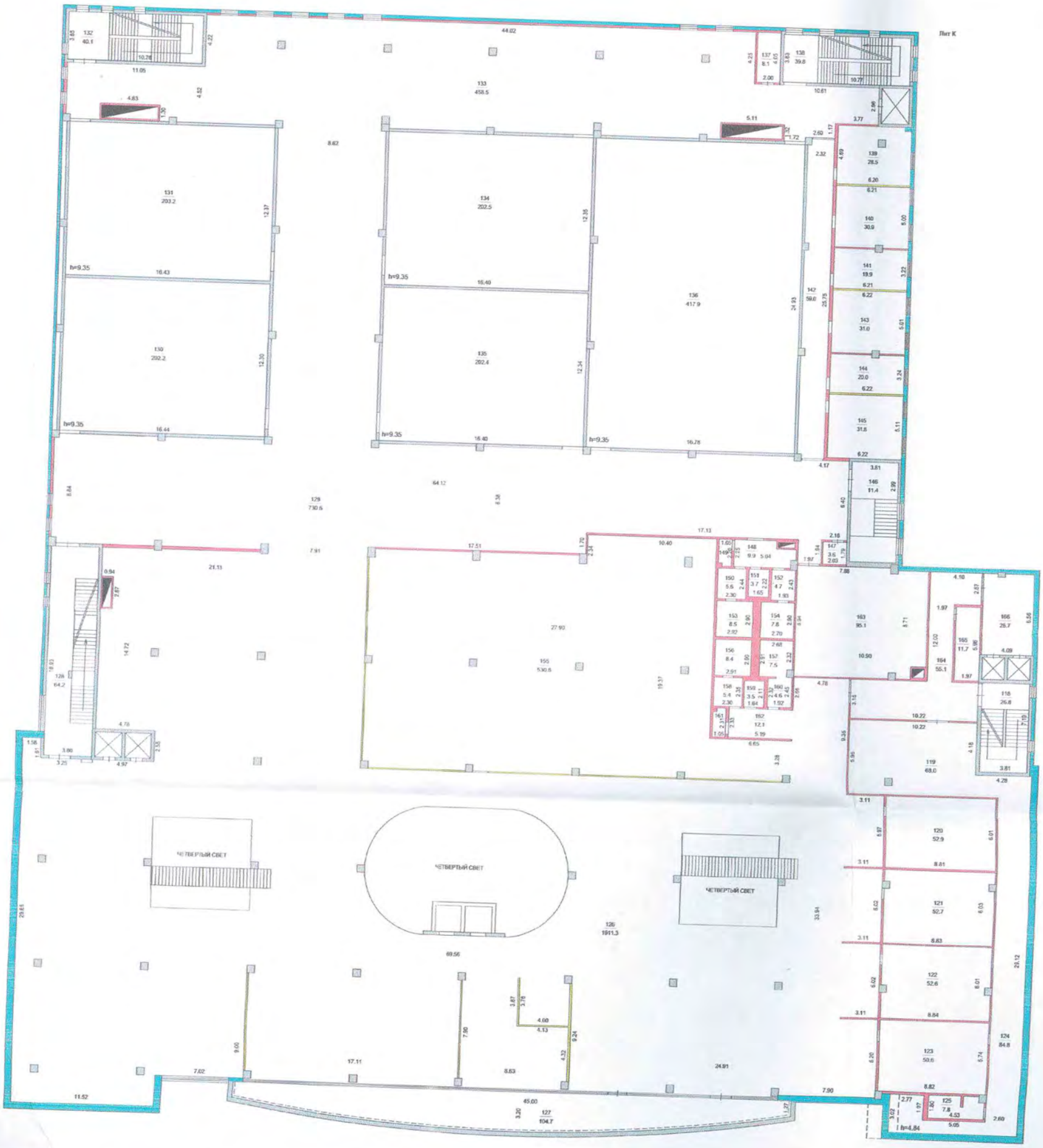
Масштаб 1:200



Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Павлов С.М.		Бордачук С.В.	

ПЛАН ЧЕТВЕРТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

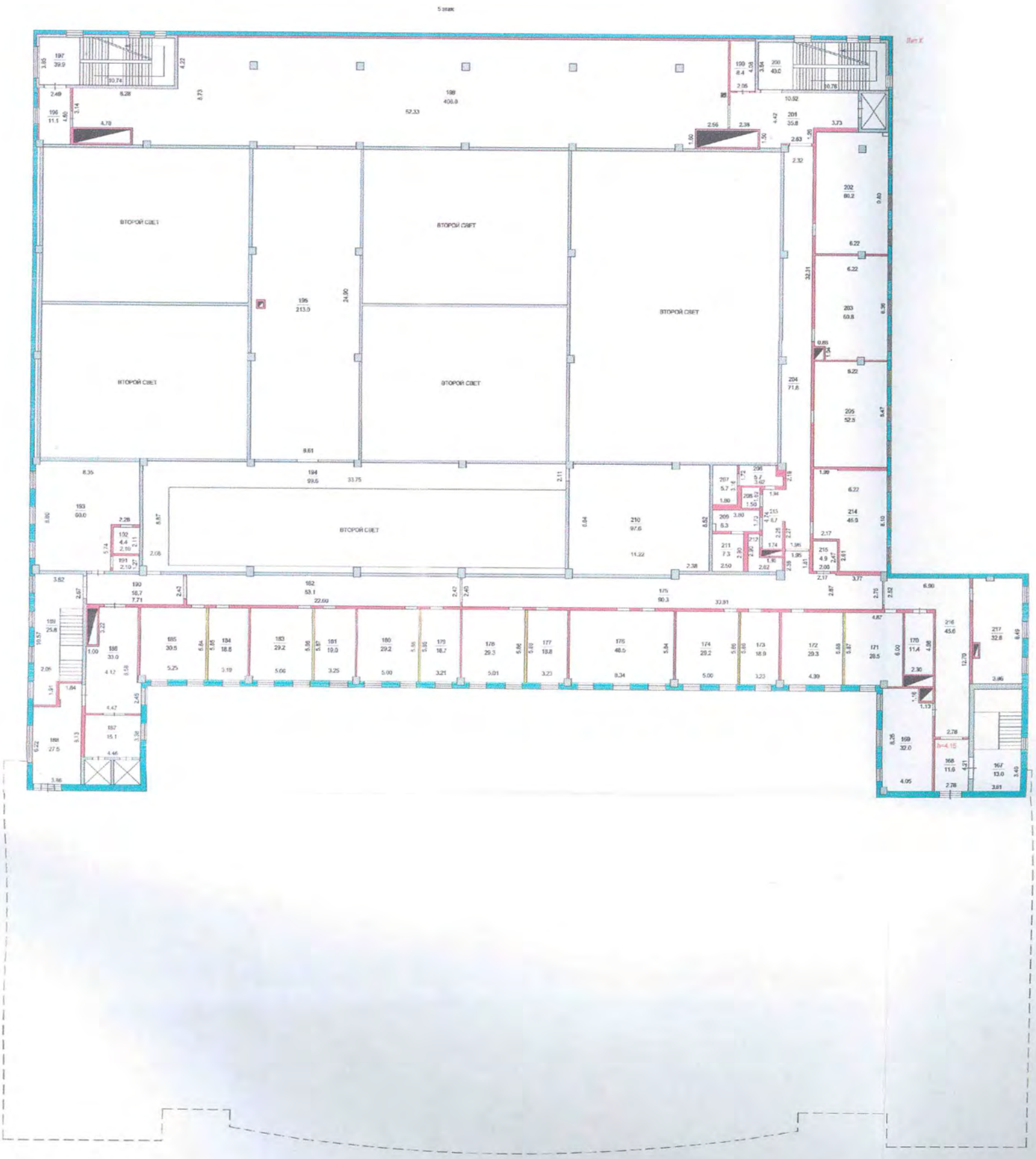
Масштаб 1:200



Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Павлов С.М.		Бордачук С.В.	

ПЛАН ПЯТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

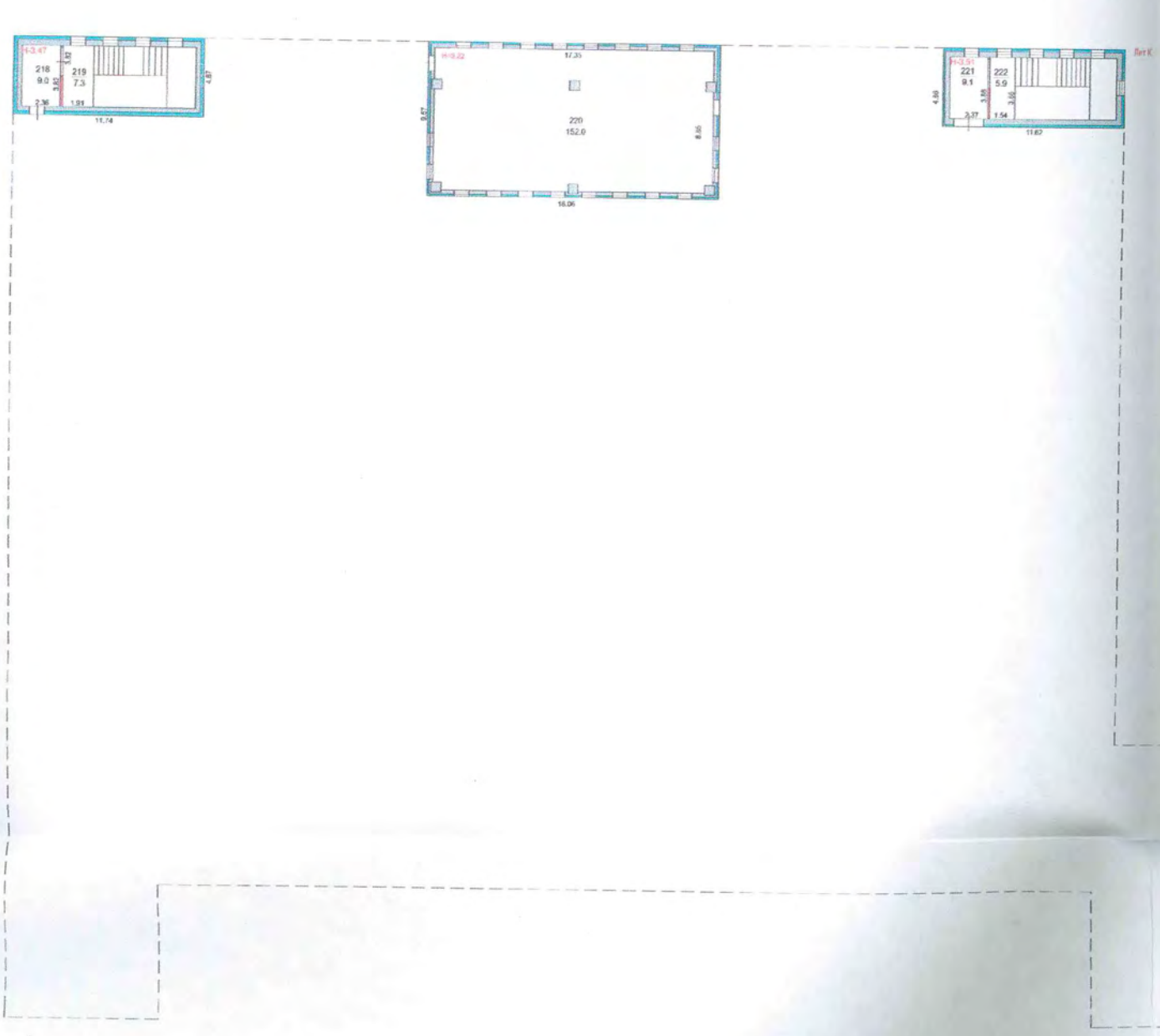
Масштаб 1:200



Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Павлов С.М.		Бордачук С.В.	

ПЛАН ШЕСТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

Масштаб 1:200



Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Павлов С.М.		Бордачук С.В.	

Инв. № 314.092-2

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
К	подвальный	1	367	тамбур	8,4	3,41	
К			368	лестничная клетка	31,3		
К			369	подсобная	81,3		
К			370	вент. камера	20,0		
К			371	вент. камера	75,7		
К			372	подсобная	30,9		
К			373	коридор	3,3		
К			374	электрощитовая	17,9		
К			375	коридор	9,2		
К			376	коридор	9,7		
К			377	лестничная клетка	31,0		
К			378	подсобная	20,8		
К			379	подсобная	18,1		
К			380	подсобная	5,5		
К			381	подсобная	5,2		
К			382	подсобная	6,0		
К			383	жироуловитель	10,1		
К			384	подсобная	3,4		
К			385	подсобная	14,2		
К			386	электрощитовая	25,5		
К			387	лифтовой холл	9,0		
К			388	лифтовой холл	11,5		
К			389	подсобная	13,2		
К			390	лестничная клетка	41,5		
К			391	насосная	51,5		
К			392	подсобная	36,3		
К			393	автостоянка	3040,6		
К			394	электрощитовая	10,1		
К			395	автостоянка	2734,9		
К			396	коридор	14,4		
К			397	коридор	11,3		
К			398	подсобная	6,0		
К			399	лифтовой холл	9,0		
К			400	лифтовой холл	18,7		
К	1	1	1	холл	1429,9	4,00	
К			2	основная	21,0		
К			3	основная	47,2		
К			4	основная	59,7		
К			5	основная	91,5		
К			6	лифт	4,3		
К			7	лифт	4,3		
К			8	основная	60,4		
К			9	основная	46,4		
К			10	основная	21,4		
К			11	основная	66,0		
К			12	основная	45,5		
К			13	основная	42,5		
К			14	лифт	4,3		
К			15	лифт	4,3		
К			16	основная	77,1		
К			17	основная	25,0		
К			18	вспомогательная	1,5		
К			19	основная	88,0		
К			20	основная	31,2		
К			21	основная	33,0		
К			22	основная	47,4		
К			23	вспомогательная	1,9		
К			24	основная	108,5		
К			25	основная	22,4		
К			26	основная	23,0		
К			27	основная	22,4		

	2	3	4	5	6	7	8
К	1	1	28	основная	21,4	4,00	
К			29	основная	21,7		
К			30	основная	26,7		
К			31	основная	9,6		
К			32	основная	9,6		
К			33	основная	14,5		
К			34	лестничная клетка	65,5		
К			35	вспомогательная	5,5	✓	
К			36	торговый зал	1158,0	✓	
К			37	вспомогательная	1,5		
К			38	коридор	17,0		
К			39	лестничная клетка	41,4		
К			40	вентеляционная камера	144,9		
К			41	вспомогательная	43,4	√	
К			42	коридор	81,6	√	
К			43	вспомогательная	18,8	√	
К			44	коридор	65,1	√	
К			45	туалет	4,4	√	
К			46	вспомогательная	8,4	√	
К			47	вспомогательная	12,3	√	
К			48	основная	70,8	√	
К			49	основная	7,2	√	
К			50	электрощитовая	6,0		
К			51	лестничная клетка	23,8		
К			52	лестничная клетка	15,3		
К			53	лифт	2,8		
К			54	коридор	22,5		
К			55	вспомогательная	6,2	√	
К			56	коридор	64,3	√	
К			57	электрощитовая	5,3	√	
К			58	вспомогательная	10,5	√	
К			59	вспомогательная	18,9	√	
К			60	коридор	142,2	√	
К			61	вспомогательная	4,8	√	
К			62	вспомогательная	5,5	√	
К			63	вспомогательная	6,6	√	
К			64	вспомогательная	9,7	√	
К			65	вспомогательная	49,4	√	
К			66	основная	383,6		
К			67	касса	4,4	√	
К			68	основная	2,7	√	
К			69	вспомогательная	5,1	√	
К			70	вспомогательная	6,2	√	
К			71	вспомогательная	2,9	√	
К			72	вспомогательная	2,0	√	
К			73	вспомогательная	4,7	√	
К			74	вспомогательная	6,6	√	
К			75	вспомогательная	4,7	√	
К			76	вспомогательная	13,3	√	
К			77	вспомогательная	13,9	√	
К			78	вспомогательная	3,4	√	
К			79	вспомогательная	3,4	√	
К			80	вспомогательная	1,7	√	
К			81	вспомогательная	10,5	√	
К			82	вспомогательная	4,8	√	
К			83	склад	174,2		
К			84	лифт	6,3		
К			85	коридор	16,8		
К			86	коридор	30,4		
К			87	лестничная клетка	41,2		
К			88	вспомогательная	5,9		
К			89	склад	111,6		
К			90	умывальник	3,5		
К			91	туалет	1,1		
К			92	вспомогательная	1,7		
К			93	туалет	1,1		
К			94	умывальник	3,2		
К			95	электощитовая	9,8		
К			96	лифт	3,2		
К			97	лифт	3,2		
К			98	лифт	4,3		
К			99	лифт	4,3		
К			100	лестничная клетка	15,1		

1	2	3	4	5	6	7	8
К	1	1	101	лестничная клетка	24,5	4,00	
К			102	вспомогательная	15,6		
К			103	вспомогательная	4,2		
К			104	основная	46,0		
К			105	вспомогательная	6,6		
К			106	основная	241,2		
К			107	основная	51,7		
К			108	вспомогательная	7,7		
К	2	1	109	основная	228,6	4,78	
К			110	основная	82,8		
К			111	основная	110,1		
К			112	основная	30,9		
К			113	основная	83,5		
К			114	основная	108,9		
К			115	основная	106,1		
К			116	основная	52,5		
К			117	вспомогательная	24,8		
К			118	вспомогательная	2,4		
К			119	основная	27,9		
К			120	основная	64,2		
К			121	вспомогательная	20,0		
К			122	основная	114,8		
К			123	холл	1053,0		
К			124	лестничная клетка	65,1		
К			125	основная	61,8		
К			126	основная	320,4		
К			127	основная	228,3	✓	
К			128	склад	29,5	✓	
К			129	склад	25,0	✓	
К			130	примерочная	26,4		
К			131	склад	33,7		
К			132	коридор	33,7		
К			133	коридор	39,2		
К			134	основная	144,8	✓	
К			135	основная	10,5	✓	
К			136	основная	11,8	✓	
К			137	основная	554,1	✓	
К			138	коридор	15,6		
К			139	лестничная клетка	39,7		
К			140	подсобная	149,0		
К			141	склад	63,4	√	
К			142	склад	109,8		
К			143	коридор	57,9		
К			144	электрощитовая	8,1		
К			145	лестничная клетка	41,6		
К			146	коридор	24,3		
К			147	склад	162,9		
К			148	основная	765,4		
К			149	коридор	30,8		
К			150	лестничная клетка	40,7		
К			151	основная	305,7		
К			152	основная	8,3		
К			153	основная	199,0		
К			154	подсобная	5,9		
К			155	лифтовой холл	165,4		
К			156	туалет	11,0		
К			157	электрощитовая	10,4		
К			158	санузел	2,7		
К			159	умывальник	7,9		
К			160	подсобная	2,4		
К			161	туалет	8,1		
К			162	умывальник	6,5		
К			163	лестничная клетка	41,2		
К			164	основная	66,9		
К	3	1	165	лестничная клетка	40,0	4,53	
К			166	элекрощитовая	8,5		
К			167	туалет	2,7		
К			168	туалет	11,2		
К			169	туалет	7,8		
К			170	подсобная	2,5		
К			171	туалет	8,2		
К			172	туалет	6,6		
К			173	коридор	36,4		

2	3	4	5	6	7	8
3	1	174	холл	1032,4	4,53	
		175	основная	100,0		
		176	основная	188,3		
		177	основная	81,8		
		178	основная	109,8		
		179	основная	29,1		
		180	подсобная	1,1		
		181	основная	83,6		
		182	основная	108,5		
		183	основная	105,6		
		184	основная	78,5		
		185	основная	30,4		
		186	основная	73,9		
		187	подсобная	8,3		
		188	основная	43,8		
		189	основная	74,6		
		190	лестничная клетка	64,4		
		191	основная	387,0		
		192	основная	159,7		
		193	основная	198,3		
		194	основная	447,1		
		195	основная	1638,0	√	
		196	коридор	16,1		
		197	лестничная клетка	39,8		
		198	вспомогательная	147,8		
		199	вспомогательная	11,6	√	
		200	вспомогательная	24,0	√	
		201	вспомогательная	10,1	√	
		202	вспомогательная	9,2	√	
		203	вспомогательная	14,7	√	
		204	вспомогательная	3,2	√	
		205	вспомогательная	3,6	√	
		206	вспомогательная	1,1	√	
		207	вспомогательная	3,7	√	
		208	вспомогательная	3,6	√	
		209	вспомогательная	4,1	√	
		210	вспомогательная	6,3	√	
		211	вспомогательная	6,0	√	
		212	вспомогательная	131,0	√	
		213	электрощитовая	8,0		
		214	лестничная клетка	39,8		
		215	коридор	24,2	√	
		216	вспомогательная	133,1	√	
		217	вспомогательная	5,7		
		218	лифтовой холл	22,5		
		219	коридор	14,5	√	
		220	коридор	35,9		
		221	лестничная клетка	40,4		
		222	вспомогательная	5,8		
		223	лифтовой холл	159,4		
4	1	224	лестничная клетка	40,1	4,84	
		225	коридор	456,8		
		226	электрощитовая	8,1		
		227	лестничная клетка	39,8		
		228	основная	28,5		
		229	основная	30,9		
		230	основная	19,9		
		231	основная	31,0		
		232	основная	20,0		
		233	основная	31,8		
		234	лестничная клетка	11,4		
		235	вспомогательная	3,6		
		236	вспомогательная	95,1		
		237	коридор	55,1		
		238	электрощитовая	11,7		
		239	лифтовой холл	26,7		
		240	лестничная клетка	26,8		
		241	основная	68,0		
		242	основная	52,9		
		243	основная	18,6		
		244	основная	18,7		
		245	основная	52,7		
		246	основная	42,7	√	

1	2	3	4	5	6	7	8
К	4	1	247	основная	4,8	√4,84	
К			248	основная	4,3	√	
К			249	основная	18,7	√	
К			250	основная	19,3		
К			251	основная	50,6		
К			252	коридор	71,1		
К			253	вспомогательная	7,8		
К			254	вспомогательная	13,6		
К			255	холл	1369,5		
К			256	основная	16,2		
К			257	основная	62,4		
К			258	балкон	104,7		
К			259	основная	160,1		
К			260	лестничная клетка	64,2		
К			261	основная	214,9		
К			262	коридор	730,4		
К			263	основная	202,2		
К			264	основная	203,2		
К			265	основная	202,5		
К			266	основная	202,4		
К			267	основная	417,9		
К			268	коридор	59,0		
К			269	коридор	9,9		
К			270	вспомогательная	2,2		
К			271	умывальник	5,6		
К			272	туалет	3,7		
К			273	умывальник	4,7		
К			274	туалет	7,8		
К			275	туалет	8,5		
К			276	туалет	8,4		
К			277	туалет	7,5		
К			278	туалет	4,6		
К			279	туалет	3,5		
К			280	умывальник	5,4		
К			281	коридор	52,6		
К			282	вспомогательная	2,3		
К			283	холодильные камеры	26,7		
К			284	склад	16,1		
К			285	уборочная кухни	1,6		
К			286	тамбур санузла	1,0		
К			287	санузел для персонала	1,7		
К			288	душевая	1,8		
К			289	гардероб для персонала	10,4		
К			290	заготовочная	11,6		
К			291	коридор	2,4		
К			292	коридор	40,7		
К			293	офис	4,9		
К			294	подсобное помещение станции пицы	4,2		
К			295	моечная столовой посуды и кухонного инвентаря	12,2		
К			296	производственное помещение	34,2		
К			297	суши-бар	13,5		
К			298	бар напитков	9,4		
К			299	касса	2,4		
К			300	коридор	5,2		
К			301	кухня	3,3		
К			302	станция пиццы/пасты	13,7		
К			303	зал для посетителей IL Patio	133,0		
К			304	детский уголок	10,3		
К			305	зал для посетителей Планета Суши	114,3		
К	5	1	306	лестничная клетка	39,9	4,15	
К			307	коридор	11,9		
К			308	вспомогательная	408,0		
К			309	электрощитовая	8,4		
К			310	лестничная клетка	40,0		
К			311	лифтовой холл	35,6		
К			312	основная	60,2		
К			313	коридор	71,3		
К			314	основная	50,8		
К			315	основная	52,5		
К			316	вспомогательная	5,7		

	2	3	4	5	6	7	8
	5	1	317	туалет	5,7	4,15	
			318	туалет	2,4		
			319	вспомогательная	6,3		
			320	основная	97,6		
К			321	туалет	7,3		
К			322	вспомогательная	4,6		
К			323	коридор	8,7		
К			324	основная	34,3		
К			325	электрощитовая	4,9		
К			326	основная	10,1		
К			327	коридор	45,6		
К			328	вспомогательная	2,3		
К			329	основная	16,4		
К			330	основная	12,6		
К			331	лестничная клетка	13,0		
К			332	коридор	11,4		
К			333	основная	11,2		
К			334	основная	20,2		
К			335	электрощитовая	11,4		
К			336	основная	43,7		
К			337	основная	14,0		
К			338	основная	18,9		
К			339	основная	29,2		
К			340	коридор	89,7		
К			341	основная	18,7		
К			342	основная	29,1		
К			343	основная	18,8		
К			344	основная	29,3		
К			345	основная	18,7		
К			346	основная	29,2		
К			347	основная	19,0		
К			348	коридор	53,1		
К			349	основная	29,2		
К			350	основная	18,6		
К			351	основная	30,5		
К			352	коридор	18,7		
К			353	коридор	32,8		
К			354	лифтовой холл	15,1		
К			355	коридор	27,5		
К			356	лестничная клетка	25,8		
К			357	вспомогательная	2,7		
К			358	вспомогательная	4,4		
К			359	основная	64,6		
К			360	коридор	99,6		
К			361	основная	213,0		
К	6	1	362	коридор	9,0	3,47	
К			363	лестничная клетка	7,3		
К			364	котельная	151,8		
К			365	коридор	9,1		
К			366	лестничная клетка	5,9		
				Всего:	*32835,0*		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

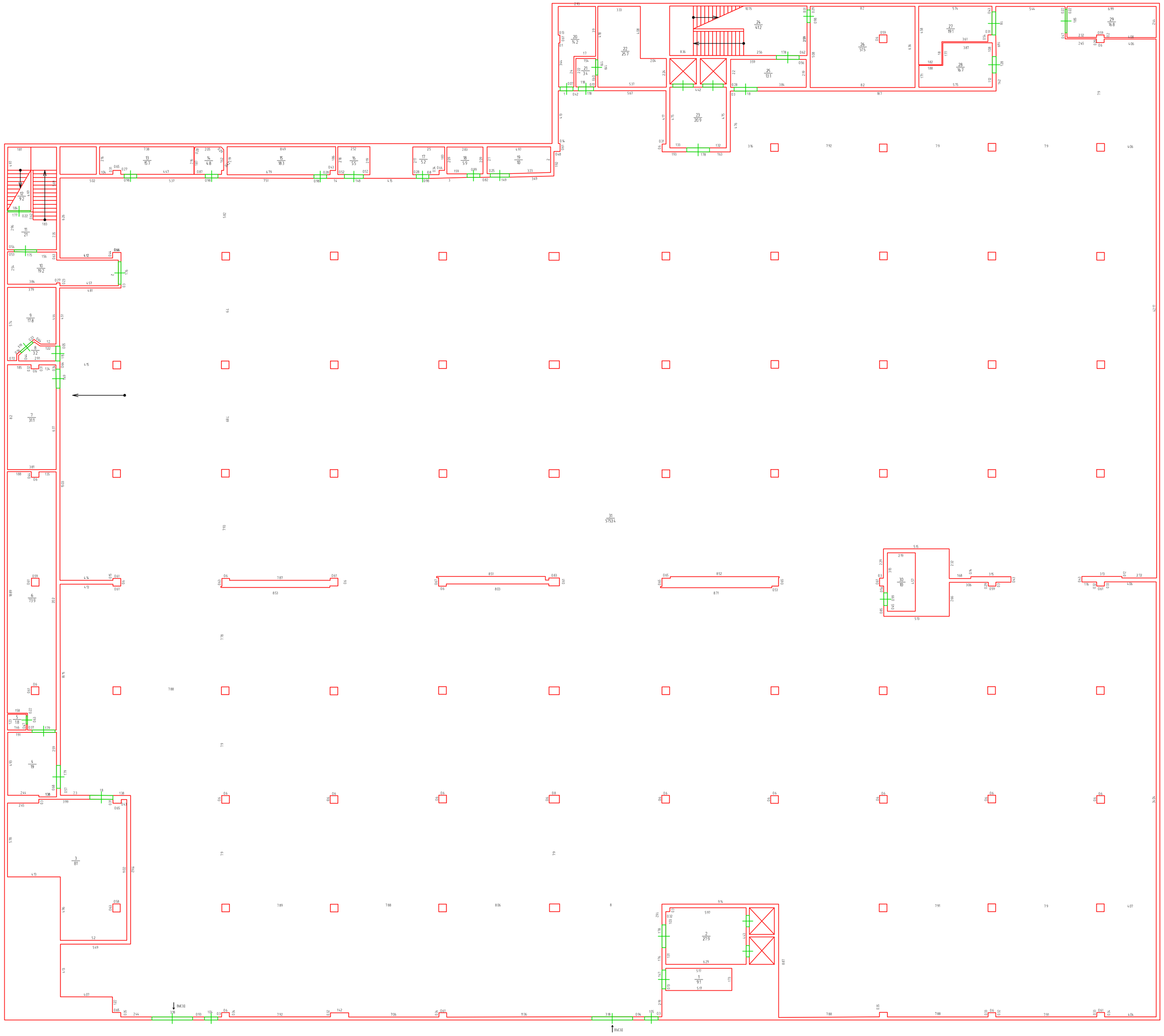
Субъект права: ля физических лиц- милия, имя, отчество, аспортные данные; ля юридических лиц- наименование оответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
) "Фараон" *(ИНН:* *8015396)*	собственность	*Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта №RU50509000-004 от 22.04.2011, выдавший орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-31/019/2011-084 от 24.05.2011г.*	1

Технический паспорт

Выполнил		**Проверил**	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Руденков К.И.		*Андреева Н.П.*	

Копия верна
Всего пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью
19 (девятнадцать) листов
Руководитель КПГ №1
Чеховского отдела Южного филиала
ГБУ МО «МОБТИ»
_____ Марморин С.С.
09 апреля 2021г.





Условные обозначения

- Стены
- Дверные проемы
- Оконные проемы

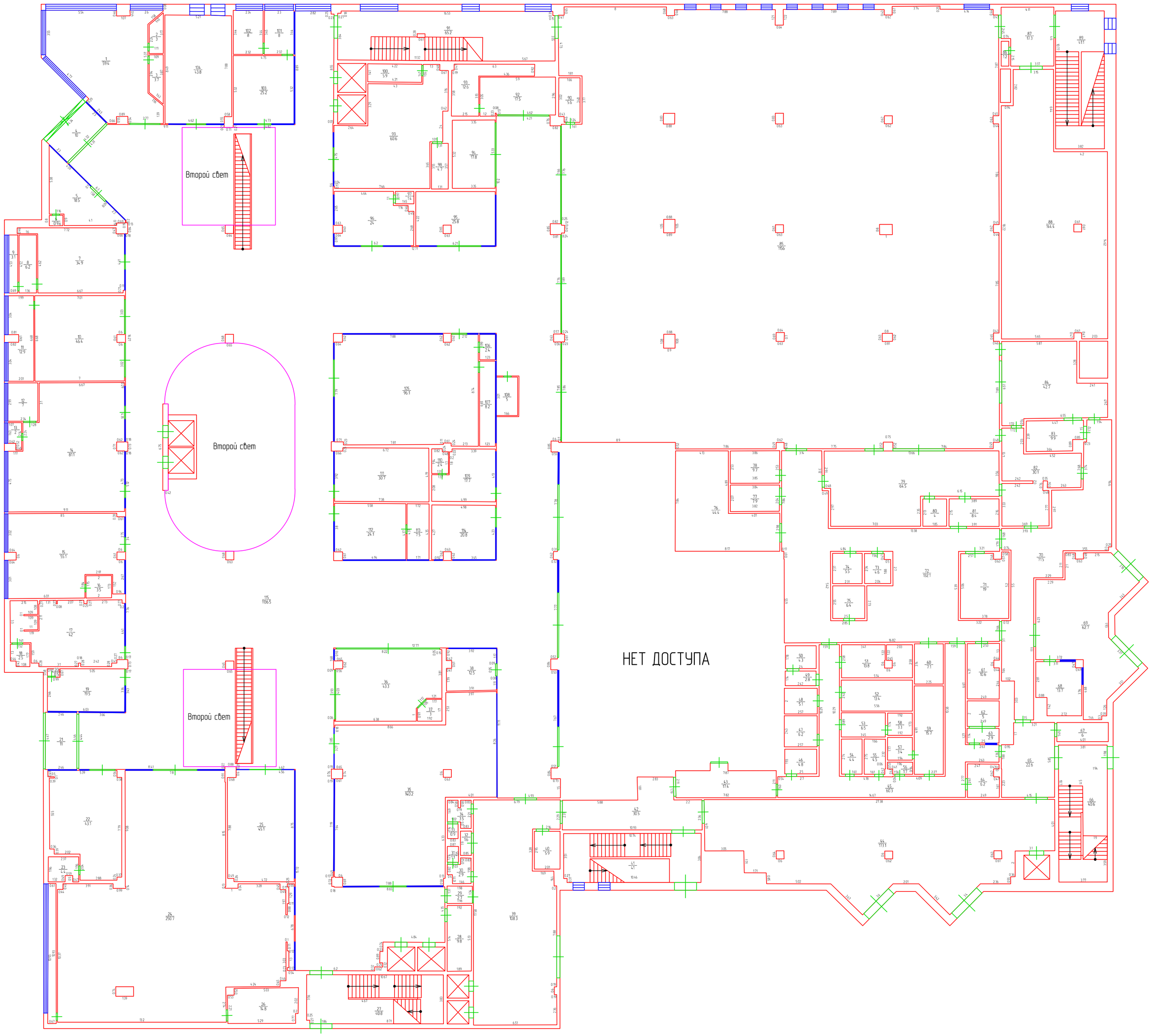
1 / 112.6 — Номер помещения, площадь, м2

Экспликация помещений

№ Пом.	Наименование	Площадь м^2
1		9.1
2		27.9
3		81
4		19
5		1.8
6		73.9
7		31.1
8		3.2
9		17.8
10		19.2
11		21
12		9.2
13		15.7
14		4.8
15		18.3
16		5.5
17		5.2
18		5.9
19		10
20		14.2
21		3.4
22		25.7
23		20.9
24		41.2
25		13.1
26		51.5
27		19.1
28		16.7
29		16.8
30		10
31		5753.4
	Итого	6365.6

Без оригинальной печати ООО "Центр Геопартнер" недействительно

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Поэтажный план помещений			
						ООО "Центр Геопартнер" Свидетельство СРО № 0127.02-2012-7715906212-И-017 от 14.11.2014г.			
Ген. дир.		Кулешов И.А.				Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл.96, ТРЦ "Карнавал"	Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Железный И.Л.					-	1	1
						Масштаб 1:60 (формат листа А1) План помещений на отм. -3.750	+7 495 419-16-13 г. Москва Апрель 2022 г.		



Экспликация помещений

№ Пом.	Наименование	Площадь м²
1		59.4
2		3
3		3.7
4		10
5		18.5
6		0.9
7		34.9
8		6.2
9		3.1
10		46.4
11		12.9
12		7
13		2
14		81.1
15		55.1
16		3.5
17		4.2
18		2.5
19		19.5
20		0.5
21		11
22		43.1
23		4.4
24		250.7
25		45.1
26		14.8
27		40.8
28		9.8
29		2.7
30		2.9
31		1.1
32		1.6
33		0.9
34		3.5
35		140.2
36		43.3
37		3
38		12.5
39		108.3
40		5.9
41		4.1
42		30.5
43		17.4
44		173.1
45		60.3
46		4.8
47		6.2
48		5.1
49		2.8

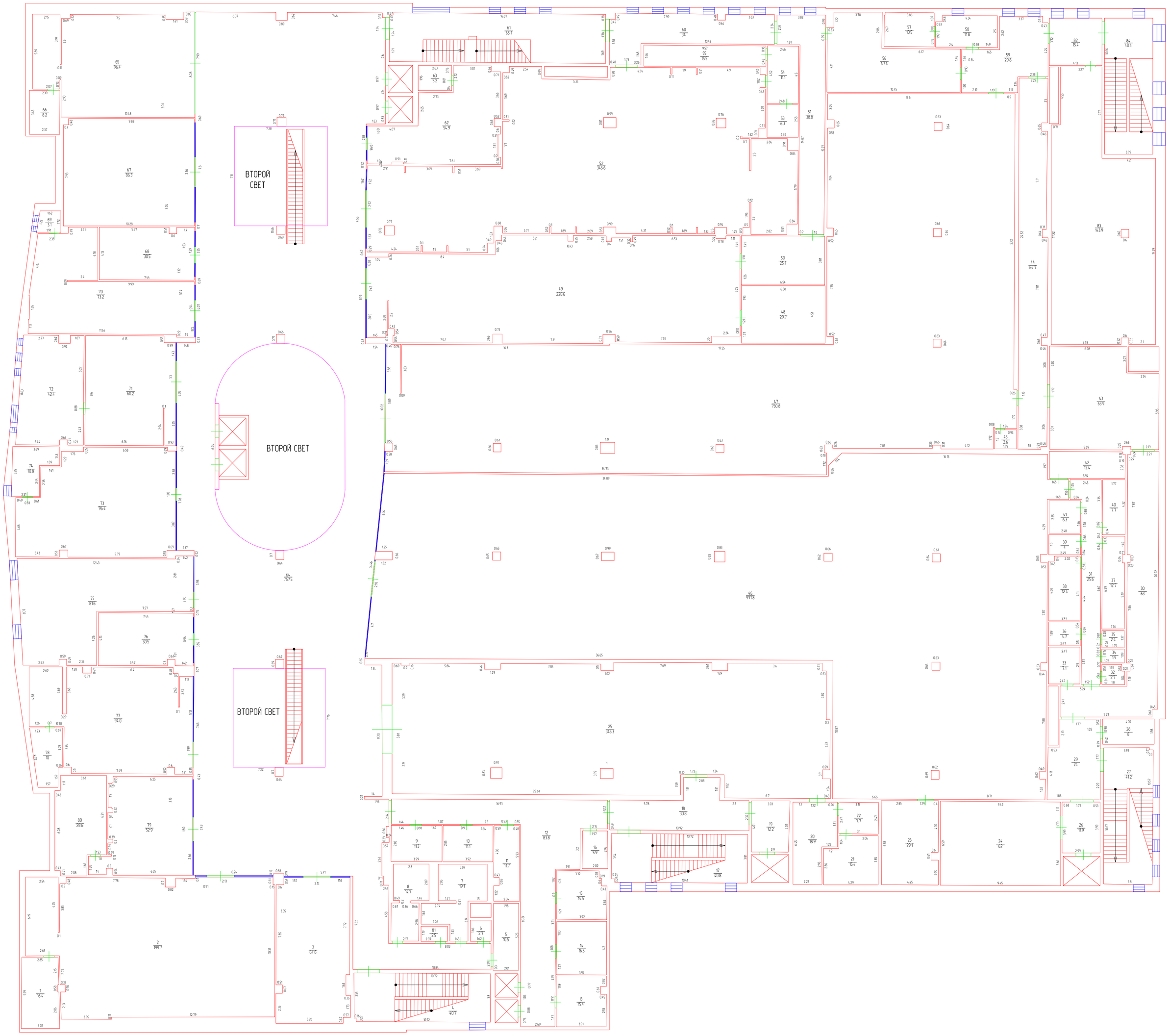
№ Пом.	Наименование	Площадь м²
50		4.3
51		13.8
52		13.4
53		6.5
54		4.4
55		4.5
56		1.7
57		3.4
58		3.3
59		15.7
60		7.1
61		10.6
62		5
63		2.9
64		6.2
65		22.6
66		40.6
67		6
68		13.7
69		62.7
70		71.5
71		19
72		132.1
73		4.6
74		5.5
75		6.4
76		44.4
77		7.9
78		9.7
79		64.5
80		4
81		8.4
82		30.1
83		9.9
84		42.7
85		1156
86		1.2
87		17.3
88		144.4
89		41.1
90		5.6
91		65.2
92		17.5
93		12.6
94		17.8
95		25.8
96		24
97		1.4
98		4.7

№ Пом.	Наименование	Площадь м²
99		60.6
100		5.9
101		8
102		8
103		25.2
104		43.8
105		96.1
106		2.4
107		8.2
108		5
109		17.7
110		2.4
111		30.7
112		24.1
113		7.5
114		20.8
115		1136.5
	Итого	5245.6

Условные обозначения
- Стены
- 2-й свет
- Дверные проемы
- Оконные проемы
- 1 / 112.6 — Номер помещения / Площадь м2

Без оригинальной печати ООО "Центр Геопартнер" недействительно

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Поэтажный план помещений			
						ООО "Центр Геопартнер" Свидетельство СРО № 0127.02-2012-7715906212-И-017 от 14.11.2014г.			
Ген. дир.		Кулешов И.А.				Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл.96, ТРЦ "Карнавал"	Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Железный И.Л.					-	1	1
						Масштаб 1:60 (формат листа А1) План помещений 1-го этажа	+7 495 419-16-13 г. Москва Апрель 2022 г.		



Экспликация помещений

№ Пом.	Наименование	Площадь м²
1		16.4
2		199.7
3		64.8
4		40.7
5		10.5
6		2.7
7		19.1
8		14.7
9		11.3
10		11.1
11		11.7
12		83.8
13		15.4
14		16.5
15		14.5
16		5.9
17		40.8
18		30.8
19		12.2
20		18.9
21		15.4
22		7.7
23		29.1
24		62
25		345.3
26		11.9
27		41.2
28		8
29		24
30		63
31		25.6
32		2.7
33		7.1
34		1.9
35		2.4
36		4.7
37		12.7
38		12.4
39		4
40		7.7
41		6.3
42		12.4
43		63.9

№ Пом.	Наименование	Площадь м²
44		64.7
45		2.6
46		971.8
47		705.8
48		29.7
49		226.6
50		25.1
51		38.8
52		345.6
53		6.3
54		11.1
55		15.5
56		47.4
57		10.5
58		11.8
59		29.8
60		34
61		65.1
62		54.9
63		5.2
64		767.5
65		96.4
66		8.2
67		86.3
68		30.5
69		3.1
70		73.2
71		60.2
72		42.4
73		96.4
74		10.8
75		81.6
76		30.5
77		94.0
78		10
79		52.9
80		28.6
81		2.5
82		15.4
83		143.9
84		40.4
	Итого	5935

Условные обозначения

- Стены
- 2-й свет
- Дверные проемы
- Оконные проемы
- 1 / 112.6 — Номер помещения / Площадь м2

Без оригинальной печати ООО "Центр Геопартнер" недействительно

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Ген. дир.		Кулешов И.А.			
Выполнил		Железный И.Л.			

Поэтажный план помещений

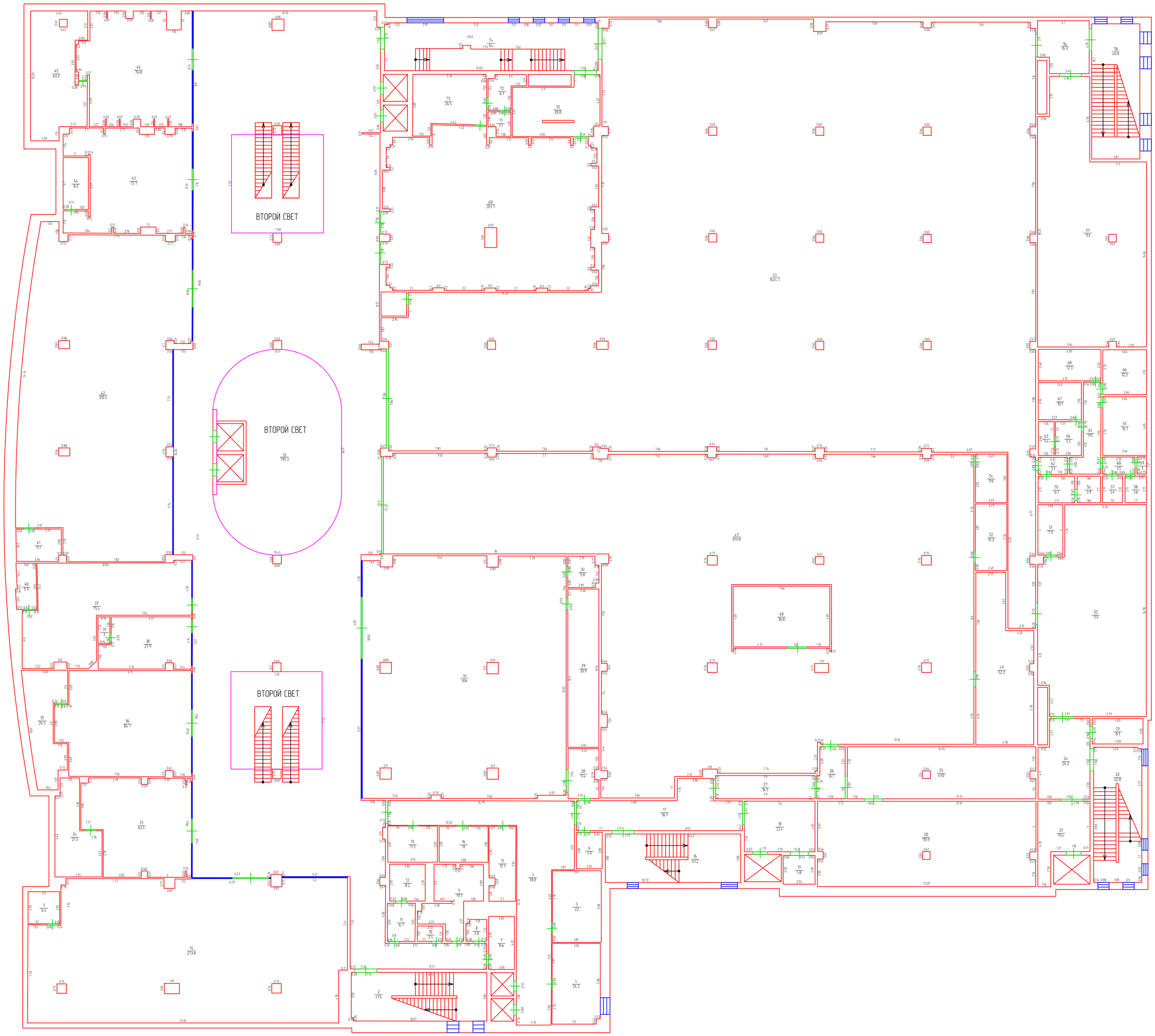
ООО "Центр Геопартнер"
Свидетельство СРО № 0127.02-2012-7715906212-И-017 от 14.11.2014г.

Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл.96, ТРЦ "Карнавал"

Стадия	Лист	Листов
-	1	1

Масштаб 1:60 (формат листа А1)
План помещений 2-го этажа

+7 495 419-16-13
г. Москва
Апрель 2022 г.



Экспликация помещений

№ Пом.	Наименование	Площадь м²
1		6.4
2		41.4
3		78.8
4		24.2
5		22
6		5.9
7		8.6
8		2.8
9		19.1
10		2.5
11		6.7
12		8.2
13		11.3
14		11
15		12.3
16		41.2
17		36.1
18		22.4
19		5.8
20		115.9
21		19.4
22		40.8
23		8.1
24		24.2
25		61.0
26		8.7
27		14.5
28		9.4
29		30.9
30		5.8
31		304
32		795.3
33		61.3
34		21.3
35		24.3
36		84.7
37		75.4
38		27.9
39		2
40		5.9
41		9.1
42		310.3
43		73.7
44		8.2

№ Пом.	Наименование	Площадь м²
45		40.2
46		74.8
47		819.8
48		36.8
49		52.2
50		133
51		7.9
52		13.2
53		1404.7
54		9.6
55		6.1
56		3.9
57		3.4
58		3.6
59		1
60		3.5
61		11.5
62		3.1
63		3.4
64		5.5
65		16.1
66		12.3
67		10.1
68		12.3
69		203.7
70		28.8
71		3.1
72		6.1
73		24.5
74		64
75		273.8
76		15.9
77		151
78		40.8
	Итого	6008.5

Условные обозначения

- Стены
- 2-й свет
- Дверные проемы
- Оконные проемы

1 / 112.6 — Номер помещения / Площадь м2

Без оригинальной печати ООО "Центр Геопартнер" недействительно

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Ген. дир.		Кулешов И.А.			
Выполнил		Железный И.Л.			

Поэтажный план помещений

ООО "Центр Геопартнер"
Свидетельство СРО № 0127.02-2012-7715906212-И-017 от 14.11.2014г.

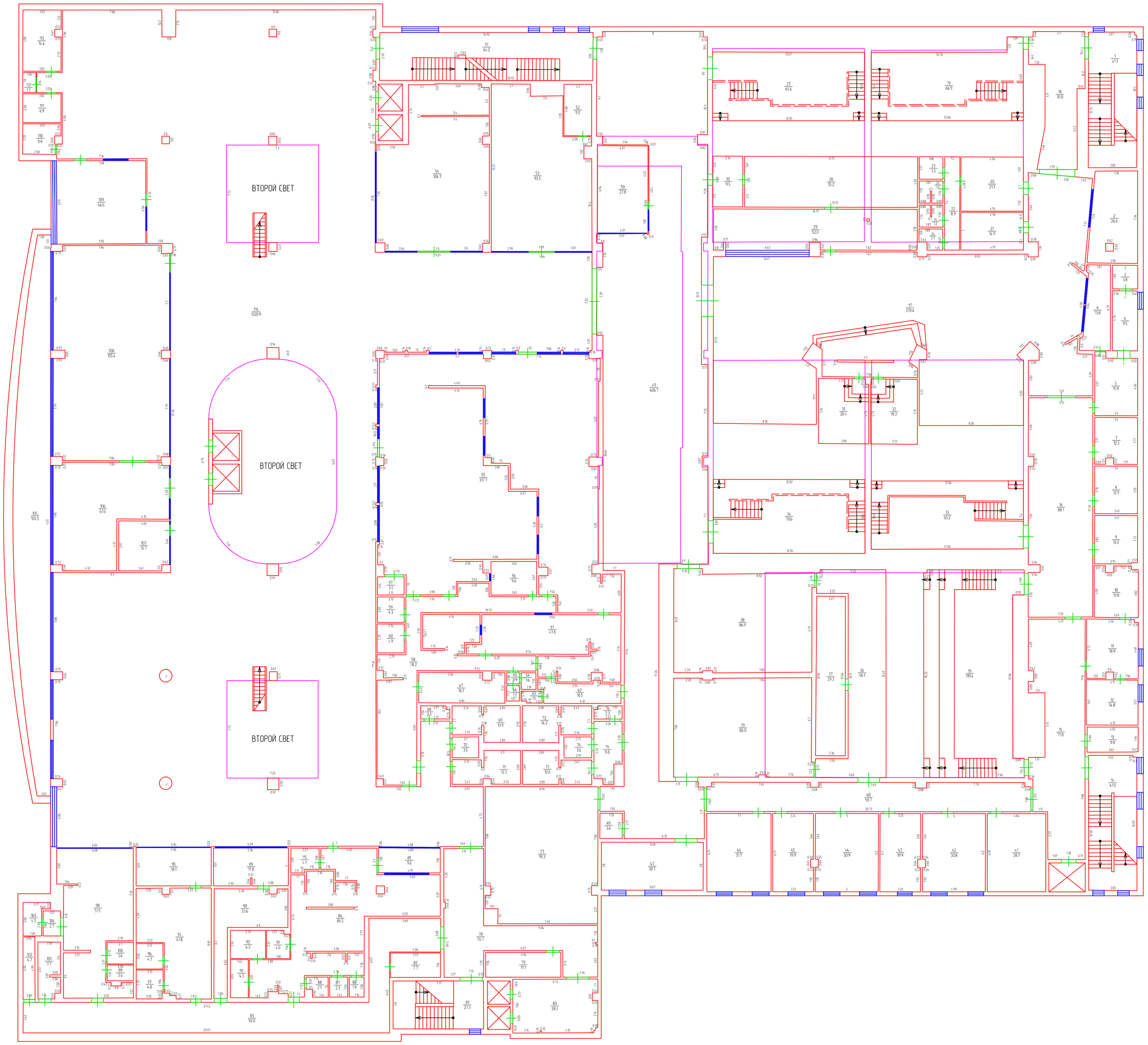
Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл.96, ТРЦ "Нарнавал"

Стадия	Лист	Листов
-	1	1

Масштаб 1:60 (формат листа А1)
План помещений 3-го этажа

+7 495 419-16-13
г. Москва
Апрель 2022 г.

293



Экспликация помещений

№ Пом.	Наименование	Площадь м²
1		4.1.3
2		26.6
3		3.8
4		9.5
5		15.9
6		13.8
7		12.3
8		12.9
9		13.0
10		13.8
11		18.9
12		14.8
13		8.0
14		41.0
15		71.8
16		88.1
17		378.4
18		35.0
19		66.9
20		21.3
21		14.9
22		8.9
23		3.3
24		3.2
25		3.2
26		2.7
27		65.6
28		55.2
29		52.0
30		9.5
31		20.4
32		19.2
33		65.2
34		70.6
35		119.4
36		58.1
37		29.3
38		86.9
39		86.0
40		58.7
41		28.7
42		30.8
43		19.9
44		30.9
45		19.9
46		31.7
47		30.7
48		3.6
49		406.7
50		27.8
51		64.2
52		9.0
53		93.3
54		104.7
55		317.7
56		9.6
57		3.1
58		78.2
59		4.3
60		4.9
61		47.8
62		10.5
63		1.5
64		1.6
65		0.9
66		1.2
67		16.1
68		2.3
69		13.9
70		3.5
71		12.3
72		14.2
73		12.6
74		3.6
75		9.8
76		2.3
77		95.3
78		55.7
79		11.7
80		28.3
81		27.3
82		7.7
83		92.0
84		84.5
85		9.6
86		1.9
87		2.3
88		2.5
89		17.8
90		23.6
91		4.0
92		6.2
93		4.3
94		41.8
95		18.1
96		4.3
97		4.8
98		51.5
99		2.6
100		3.6
101		7.7
102		4.7
103		4.3
104		2.7
105		104.5
106		61.6
107		15.7
108		155.4
109		46.6
110		6.6
111		6.9
112		1.7
113		14.4
114		1320.9
115		4.1
	Итого	5572.4

Условные обозначения

- Стены
- 2-й свет
- Дверные проемы
- Оконные проемы
- 1 / 112.6 — Номер помещения, Площадь м2

Без оригинальной печати ООО "Центр Геопартнер" недействительно

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Ген. дир.		Кулешов И.А.			
Выполнил		Железный И.Л.			

Поэтажный план помещений

ООО "Центр Геопартнер"
Свидетельство СРО № 0127.02-2012-7715906212-И-017 от 14.11.2014г.

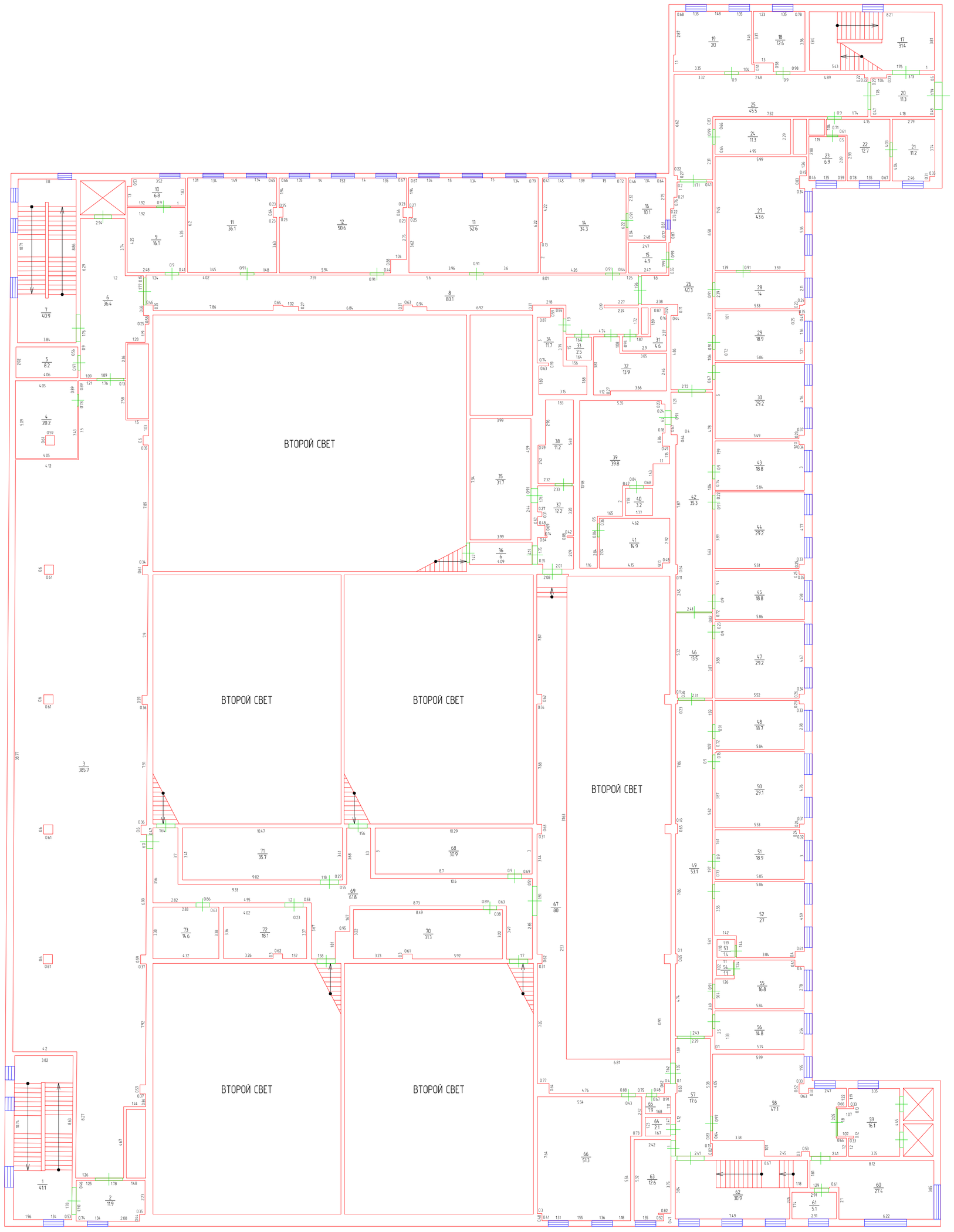
Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл.96, ТРЦ "Карнавал"

Стадия	Лист	Листов
-	1	1

Масштаб 1:60 (формат листа А1)
План помещений 4-го этажа

+7 495 419-16-13
г. Москва
Апрель 2022 г.

264



Экспликация помещений

№ Пом.	Наименование	Площадь м²
1		411
2		11.9
3		385.7
4		20.2
5		8.2
6		36.4
7		40.9
8		80.1
9		16.1
10		6.8
11		36.1
12		50.6
13		52.6
14		34.3
15		4.9
16		10.1
17		31.4
18		12.6
19		20
20		11.3
21		11.2
22		12.7
23		6.9
24		11.3
25		45.5
26		40.3
27		43.6
28		14
29		18.9
30		29.2
31		4.6
32		13.9
33		2.5
34		11.7
35		31.7
36		6
37		12.2

№ Пом.	Наименование	Площадь м²
38		11.2
39		39.8
40		3.2
41		14.9
42		35.3
43		18.8
44		29.2
45		18.8
46		13.5
47		29.2
48		18.7
49		53.1
50		29.1
51		18.9
52		27
53		1.4
54		1.1
55		16.8
56		14.8
57		17.6
58		47.1
59		16.1
60		27.4
61		5.1
62		30.9
63		12.6
64		2.1
65		1.9
66		51.3
67		80
68		30.9
69		61.8
70		31.3
71		35.7
72		18.1
73		14.6
	Итого	2106.8

Условные обозначения

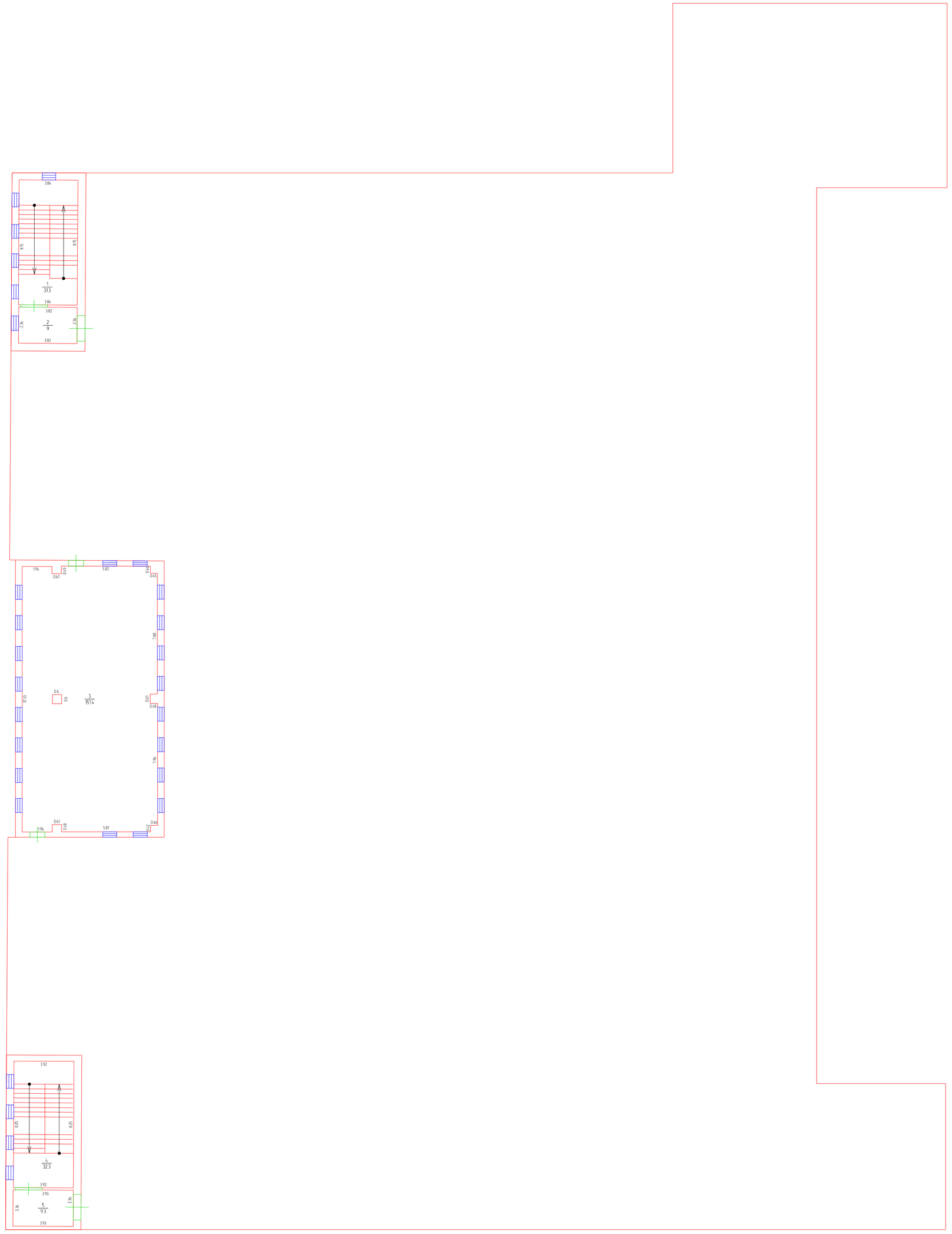
- Стены
- 2-й свет
- Дверные проемы
- Оконные проемы
- 1 / 112.6 — Номер помещения, Площадь м2

Без оригинальной печати ООО "Центр Геопартнер" недействительно

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	*Поэтажный план помещений*			
						ООО "Центр Геопартнер" *Свидетельство СРО № 0127.02-2012-7715906212-И-017 от 14.11.2014г.*			
Ген. дир.	*Кулешов И.А.*					*Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл.96, ТРЦ "Нарнавал"*	*Стадия*	*Лист*	*Листов*
Выполнил	*Железный И.Л.*						-	1	1
						Масштаб 1:60 (формат листа А1) *План помещений 5-го этажа*	*+7 495 419-16-13* *г. Москва* *Апрель 2022 г.*		

Экспилкация помещений

№ Пом.	Наименование	Площадь м^2
1		31.3
2		9
3		151.4
4		32.3
5		9.3
	Итого	233.3



Условные обозначения

- Стены
- 2-й свет
- Дверные проемы
- Оконные проемы
- 1 / 112.6 — Номер помещения / Площадь м2

Без оригинальной печати ООО "Центр Геопартнер" недействительно

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	*Поэтажный план помещений*			
						ООО "Центр Геопартнер" *Свидетельство СРО № 0127.02-2012-7715906212-И-017 от 14.11.2014г.*			
Ген. дир.		*Кулешов И.А.*				*Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл.96, ТРЦ "Карнавал"*	*Стадия*	*Лист*	*Листов*
Выполнил		*Железный И.Л.*					-	1	1
						Масштаб 1:60 (формат листа А1) *План помещений 6-го этажа*	*+7 495 419-16-13* *г. Москва* *Апрель 2022 г.*		

266