РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА
Консалтинг | Корпоративные финансы | Оценка

Отчет
№ V-23 НЕ 063 ТСЛ/17

об определении справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96

Том 1 из 2

ДАТА ОЦЕНКИ
15 мая 2026 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА
23 июня 2026 г.

ЗАКАЗЧИК
ООО «СФН» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «Современный Арендный бизнес 3»

ИСПОЛНИТЕЛЬ
ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»

РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА

23 июня 2026 г.

Представителю ООО «СФН»
Д.У. Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда
«Современный Арендный бизнес 3»
Виноградову А.Ю.

Уважаемый Александр Юрьевич!

В соответствии с Договором № V-23 НЕ 063 ТСЛ от 04 апреля 2023 года между Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» Д.У. Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «Современный Арендный бизнес 3» (далее – Заказчик), в лице Виноградова Александра Юрьевича, действующего на основании доверенности C7528A85-52D6-4680-810E-8517595AD39C от «11» декабря 2025 года, и ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» (далее – Исполнитель), в лице Генерального директора Иванова А.С., действующего на основании Устава, и Заданием на оценку №17 от 19.05.2026 к Договору выполнена оценка справедливой стоимости Объекта оценки.

В соответствии с Заданием на оценку, объектом оценки является: недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

Состав объекта оценки

1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН от 08.05.2026г. №КУВИ-001/2026-63498368;
2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. Выписка из ЕГРН от 08.05.2026г. №КУВИ-001/2026-63494153;
3. Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. Выписка из ЕГРН от 08.05.2026г. №КУВИ-001/2026-63494275;
4. Земельный участок, с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: под размещение торгового центра. Выписка из ЕГРН от 08.05.2026г. №КУВИ-001/2026-63498473.

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе «Описание Объекта оценки», стр.25.

Цель оценки - Определение справедливой стоимости 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 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N217н (с изм. от 11.07.2016) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 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" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда.

Вид стоимости – справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

Предпосылки стоимости:

1) предполагается сделка с объектом недвижимости;
2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
3) дата оценки - 15 мая 2026 г.;
4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что с учетом принятых допущений справедливая стоимость объекта оценки: недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96 округленно составляет:

с учетом НДС*:

2 909 434 620 руб.

Два миллиарда девятьсот девять миллионов четыреста тридцать четыре тысячи шестьсот двадцать рублей

без учета НДС:

2 391 000 000 руб.

Два миллиарда триста девяносто один миллион рублей

**в состав оцениваемого объекта входит земельный участок на праве собственности, реализация которого не облагается НДС.*

В том числе:

Таблица 1. Результат оценки справедливой стоимости (пообъектно)

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (22%), права права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (22%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)
1	Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН от 08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368	2 353 316 000	2 871 045 520
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. Выписка из ЕГРН от 08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494153	2 469 000	3 012 180
3	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. Выписка из ЕГРН от 08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494275	736 000	897 920
4	Земельный участок, с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: под размещение торгового центра. Выписка из ЕГРН от 08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473	34 479 000	34 479 000
	ИТОГО	**2 391 000 000**	**2 909 434 620**

Источник: анализ Исполнителя

Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании

результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку (копия Задания на оценку приведена в Приложении данного Отчета).

Методика расчетов и заключений, источники информации, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Документы, предоставленные Заказчиком, и содержащие качественные и количественные характеристики оцениваемого имущества приведены в Томе 2 данного Отчета.

Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик Объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, 7, Стандартами и правилами Ассоциации СРО «НКСО», Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

С уважением,

Генеральный директор,

ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» _____ **Иванов А.С.**

Саморегулируемая организация
Региональная ассоциация оценщиков

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 77/260630/162

на ОТЧЁТ № V-23 НЕ 063 ТСЛ/17 от 23 июня 2026 года

«об определении справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96»

выполненный: Закрытое Акционерное Общество
«РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»»

Дата составления заключения: 02 июля 2026 года

Краснодар
2026 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ... 3

2.1. Основание для проведения экспертизы отчета об оценке ... **4**

2.2. Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке ... **4**

2.3. Сведения об отчете об оценке ... **4**

2.4. Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке ... **6**

2.5. Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение ... **7**

2.6. ДЕЙСТВИЯ ЭКСПЕРТА, ПОЗВОЛЯЮЩИЕ СДЕЛАТЬ ВЫВОД О СТОИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ. ... 7

3. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ ... 8

3.1. При проведении экспертизы соответствия отчета статье 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности Российской Федерации» (далее — ФЗ) Федеральным стандартам оценки (далее — ФСО), а также стандартам и правилам оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является(ются) оценщик(и), подписавший(ие) отчет об оценке (далее СПОД), соответствия цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам, было выявлено следующее (табл. 3). ... **8**

3.1.1. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ, ФСО, СПОД), а также ФСО №7 в части задания на оценку. ... ***8***

3.1.2. Проверка соответствия отчета об оценке методическим положениям общих ФСО и специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» ... ***12***

3.2. Результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке ... **19**

3.3. Результаты проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам. ... **19**

3.4. Результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы. ... **19**

4. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ ... 20

5. ПОДПИСИ ЭКСПЕРТОВ И ЛИЦ УТВЕРДИВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ... 21

6. ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ И КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ АТТЕСТАТЫ ЭКСПЕРТОВ ... 22

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

В соответствии с п.4 ФСО №5 «Под экспертизой отчета об оценке в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете».

Экспертиза отчета об оценке - В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком (оценщиками). При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом (экспертами) не проводится повторная оценка.

Экспертиза отчета об оценке проводится в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом экспертного совета которой является эксперт (эксперты), проводящий экспертизу отчета об оценке.

Экспертное заключение – результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков (ст.17.1. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ[1])

Эксперт саморегулируемой организации оценщиков - членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков (ст.16.2. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ[1])

Выявленные технические ошибки в положительном экспертном заключении – технические ошибки, допущенные оценщиком при составлении отчета об оценке, но не приведшие к нарушению требований законодательства Российской Федерации, в том числе требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке (п.18 ФСО №5).

Выявленные технические ошибки в отрицательном экспертном заключении - описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка, которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию (п.18 ФСО №5).

Нарушение – несоблюдение в отчете об оценке требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Нарушения включают существенные ошибки и несоблюдение общих требований.

Несоблюдение общих требований – невыполнение требований ст. 11 Закона об оценочной деятельности и п. 7 ФСО № VI относительно содержания и оформления отчета об оценке.

Замечание – фрагмент экспертного заключения, содержащий аргументированное указание на выявленные нарушения (существенные ошибки и нарушения общих требований) и прочие ошибки отчета об оценке.

[1] С учетом всех дополнений и изменений, принятых на дату составления настоящего Заключения.

2. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

2.1. Основание для проведения экспертизы отчета об оценке

Договор № 77/260630/162 от 30 июня 2026 года.

2.2. Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке

Полное наименование	Закрытое Акционерное Общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»
Место нахождения	125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещ.6/1
Номер ОГРН	1027700423915
Дата присвоения ОГРН	12.11.2002 г.

2.3. Сведения об отчете об оценке

Дата составления отчета об оценке	23 июня 2026 года
Порядковый номер отчета об оценке	№ V-23 НЕ 063 ТСЛ/17
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Цель оценки	Определение справедливой стоимости 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 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N217н (с изм. от 11.07.2016) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 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" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда

Предпосылки стоимости	1) предполагается сделка с объектом недвижимости; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки - 15 мая 2026 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Специальные и иные существенные допущения оценки	На основании выписок из ЕГРН на оцениваемые земельные участки, нежилые здания, входящие в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимостей будет проводиться без учета данного обременения. В случае, если на земельные участки по данным выписок из ЕГРН есть отметки о том, что участки располагаются в границах зоны с особыми условиями использования (уточняется в ходе выполнения работ), Исполнитель предполагает, что ВРИ и тип застройки такого участка не препятствуют эксплуатации объекта, а также не противоречат данным ограничениям. Определение справедливой стоимости будет проводиться без учета данного обременения/ограничения с учетом его назначения.
Информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96 1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН от 08.05.2026г. №КУВИ-001/2026-63498368; 2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. Выписка из ЕГРН от 08.05.2026г. №КУВИ-001/2026-63494153; 3. Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. Выписка из ЕГРН от 08.05.2026г. №КУВИ-001/2026-63494275; 4. Земельный участок, с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: под размещение торгового центра. Выписка из ЕГРН от 08.05.2026г. №КУВИ-001/2026-63498473
Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	15 мая 2026 года
Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об	Нет

<table>
<tr><td>оценке</td><td></td></tr>
<tr><td>Итоговая величина стоимости объекта</td><td>
Справедливая стоимость объекта оценки: недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96 округленно составляет:
с учетом НДС*:
2 909 434 620 руб.
Два миллиарда девятьсот девять миллионов четыреста тридцать четыре тысячи шестьсот двадцать рублей
без учета НДС:
2 391 000 000 руб.
Два миллиарда триста девяносто один миллион рублей
*в состав оцениваемого объекта входит земельный участок на праве собственности, реализация которого не облагается НДС.
В том числе:
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование объекта</th><th>Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (22%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)</th><th>Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (22%), права собственности на земельный участок НДС не облагается) (округленно)</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН от 08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498368</td><td>2 353 316 000</td><td>2 871 045 520</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. Выписка из ЕГРН от 08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494153</td><td>2 469 000</td><td>3 012 180</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. Выписка из ЕГРН от 08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63494275</td><td>736 000</td><td>897 920</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Земельный участок, с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: под размещение торгового центра. Выписка из ЕГРН от 08.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63498473</td><td>34 479 000</td><td>34 479 000</td></tr>
<tr><td colspan="2">ИТОГО</td><td>2 391 000 000</td><td>2 909 434 620</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

2.4. Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке

Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,

федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

1. Эксперт не осуществлял осмотр объекта оценки.
2. В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводилось исследование работы, выполненной оценщиком, в пределах предоставленной документации.
3. Экспертиза проводилась на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в Отчете достоверно.
4. Эксперт не несет ответственности за недостоверность информации, указанной в предоставленном на экспертизу отчете об оценке.
5. При проведении экспертизы отчета об оценке не допускается использование экспертом информации, ставшей известной после даты оценки.
6. При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом не проводится повторная оценка.
7. Порядок действий эксперта при проведении экспертизы отчета об оценке устанавливается внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.
8. Эксперт не обязан участвовать в спорах и разбирательствах, в т. ч. судебных, связанных с качеством и последствиями, представленного на экспертизу отчета об оценке, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ.

2.5. Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение

Фамилия	Носолева
Имя	Виктория
Отчество	Алексеевна
Регистрационный номер согласно реестру членов Саморегулируемой организации оценщиков	01365
Номер квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	047130-1

2.6. Действия эксперта, позволяющие сделать вывод о стоимости, определенной в Отчете об оценке.

В процессе проведения экспертизы Отчета об оценке Экспертом были выполнены следующие действия:

-проверка достоверности рыночных данных, использованных в расчетах;

-сопоставление использованных в Отчете рыночных данных с данными из альтернативных источников информации;

-анализ обоснованности сделанных выводов, заключений и суждений, приведенных в Отчете;

-проверка корректности проведенных расчетов.

3. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

3.1. При проведении экспертизы соответствия отчета статье 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности Российской Федерации» (далее — ФЗ) Федеральным стандартам оценки (далее — ФСО), а также стандартам и правилам оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является(ются) оценщик(и), подписавший(ие) отчет об оценке (далее СПОД), соответствия цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам, было выявлено следующее (табл. 3)

3.1.1. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ, ФСО, СПОД), а также ФСО №7 в части задания на оценку.

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
1	**Отчет об оценке составлен:**		ст. 11 ФЗ, п. 3, п.4, п.5, п.6 ФСО VI
1.1	на бумажном носителе:	Не требуется	
1.1.1	пронумерован постранично*	Не требуется	
1.1.2	прошит*	Не требуется	
1.1.3	подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку*	Не требуется	
1.1.4	скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор*	Не требуется	
1.2	в форме электронного документа:		
1.2.1	пронумерован постранично*	Да	
1.2.2	подписан усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика или оценщиков, которые провели оценку*	Да	
1.2.3	подписан усиленной квалифицированной электронной подписью руководителя юридического лиц (уполномоченным им лицом), с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор*	Да	
1.3	если отчёт состоит из нескольких частей (на бумажном носителе, в форме электронного документа или их комбинации) – обеспечена идентификация отчета как совокупность всех частей*	Да	
2	**Отчет содержит следующие сведения:**		
2.1	дата составления и порядковый номер отчета*	Да	ст. 11 ФЗ, п. 7.1 ФСО VI
2.2	основание для проведения оценки*	Да	ст. 11 ФЗ, п. 7.2 ФСО VI
2.3	дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки) *	Да	ст. 11 № 135-ФЗ

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
2.4	**Задание на оценку, содержащее следующую информацию*:**		п. 7.3 ФСО VI
2.4.1	объект оценки, включая права на объект оценки*	Да	п.3.1 ФСО IV
2.4.2	состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) *	Да	ФСО № 7, п. 8
2.4.3	характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики*	Да	ФСО № 7, п.8
2.4.4	права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Да	ФСО № 7, п.8
2.4.5	цель оценки* цель оценки установлена однозначно для определения предпосылок стоимости*	Да	п.3.2 ФСО IV
2.4.6	указание на то, что оценка проводится в соответствии с ФЗ *	Да	п.3.3 ФСО IV
2.4.7	вид стоимости и предпосылки стоимости*	Да	п.3.4 ФСО IV, п.п. 17,22 ФСО II
2.4.8	в случае отличия использования объекта оценки от наиболее эффективного, указаны предпосылки о способе использования и такое использование соответствует цели оценки*	Не требуется	п. 21 ФСО II
2.4.9	предпосылки о вынужденной продаже и вынужденная продажа соответствует цели оценки*	Не требуется	п. 21 ФСО II
2.4.10	дата оценки*	Да	п.3.5 ФСО IV
2.4.11	специальные допущения, иные существенные допущения*	Да	п.3.6 ФСО IV, раздел II ФСО III
2.4.12	ограничения оценки*	Да	п.3.7 ФСО IV, раздел III ФСО III
2.4.13	ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки*	Да	п.3.8 ФСО IV
2.4.14	указание на форму составления отчета об оценке*	Да	п.3.9 ФСО IV
2.4.15	иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку*	Да	п.3.10 ФСО IV
2.4.16	Дополнительные условия, присутствующие в задании на оценку***	Не требуется	п. 9 ФСО № 7, п.4 ФСО IV, п.14 ФСО I
2.5	Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также	Да	ст. 11 № 135-ФЗ, п.7.4 ФСО VI

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
	наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков)*		
2.6	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения)*	Да	п.7.6 ФСО VI
2.7	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона 135 «Об оценочной деятельности»*	Да	ст. 11 № 135-ФЗ, п.7.7 ФСО VI
2.8.	Сведения о заказчике оценки: ✓ фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо* ✓ реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо*	Да	п.7.5 ФСО VI
2.9.	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*	Не требуется	п.7.8 ФСО VI
2.10.	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций*	Да	Ст. 11 ФЗ, п.7.9 ФСО VI
2.11.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с п.п. 6 ,8 ФСО III)*	Да	п.7.11 ФСО VI
3	**Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный**	Да	Ст. 11 ФЗ, п.7.10 ФСО VI

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
	номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки*		
4	**Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки***	Да	п.7.12 ФСО VI
5	**Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке (последовательность определения стоимости объекта оценки) *:**	Да	ст. 11 ФЗ, п.7.13 ФСО VI
6	**Содержится согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки. Проведён анализ существенного расхождения результатов подходов***	Да	п. 7 ФСО VI п.3 ФСО V
7	**Итоговая величина стоимости указана*:**		ст. 11 ФЗ
7.1	в российских рублях*	Да	п. 14 ФСО I
7.2	иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях*	Не требуется	п. 14 ФСО I
7.3	Указаны ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости*	Да	ст. 11 ФЗ
8	**Приведён перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки***	Да	п. 7 ФСО VI
9	**Информация в процессе оценки:**	Да	Раздел IV ФСО III
9.1	В процессе оценки приведено профессиональное суждение оценщика относительно признания информации достоверной, надежной, существенной и достаточной*	Да	п.10 ФСО III
9.2	Используемая оценщиком информация доступна участникам рынка на дату оценки, за исключением оговоренных случаев*	Да	п.12 ФСО III
9.3	Предоставленная заказчиком оценки или иным уполномоченным лицом информация подтверждена*	Да	п.13 ФСО III
10	**Соблюдение принципов при составлении отчёта:**		п.2 ФСО VI
10.1	в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки*	Да	п.2.1 ФСО VI
10.2	существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников*	Да	п.2.2, п. 8 ФСО VI
10.3	отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки*	Да	п.2.3 ФСО VI

КОММЕНТАРИИ К РАЗДЕЛУ:

* Обозначено понятие "должен", которое указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;

** Обозначено понятие "следует", которое указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

*** Обозначено понятие "может", которое указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

3.1.2. Проверка соответствия отчета об оценке методическим положениям общих ФСО и специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
1	**В части «Общие требования к проведению оценки»**		
1.1	Проведен осмотр объекта оценки (или указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также указаны допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра)	Да	ФСО № 7, п.5
1.2	При отсутствии правоустанавливающих и право подтверждающих документов на земельный участок совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства проведена с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).	Не требуется	ФСО № 7, п.6
1.3	При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку).	Да	ФСО № 7, п.7
2	**В части «Анализ рынка»**		
2.1	Исследован рынок в тех сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости	Да	ФСО № 7, п. 10
2.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	Да	ФСО № 7, п.11а

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
2.3	Определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	Да	ФСО № 7, п.11б
2.4	Для неразвитого рынка: расширена территория исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.	Не требуется	ФСО № 7, п. 11б
2.5	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	Да	ФСО № 7, п. 11в
2.6	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	Да	ФСО № 7, п. 11г
2.7	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы	Да	ФСО № 7, п. 11д
2.8	При анализе рынка объем исследований определен оценщиком исходя из принципа достаточности	Да	ФСО № 7, п. 11
3	**В части «Анализ наиболее эффективного использования»**		
3.1	Анализ выполнен путем проведения необходимых для этого вычислений (или представлены обоснования, не требующие расчетов)	Да	ФСО № 7, п. 16
3.2	Для частей объекта недвижимости: анализ проведен с учетом фактического использования других частей этого объекта и/или всего объекта недвижимости	Да	ФСО № 7, п. 17, 18
3.3	Для целей внесения стоимости в государственный кадастр недвижимости: справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства оценена исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта	Не требуется	ФСО № 7, п. 20
4	**В части «Подходы к оценке»**		
4.1	**Применение сравнительного подхода**		
4.1.1	Сравнительный подход, методы оценки в рамках сравнительного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ	Да	ФСО № 7, п. 15

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
4.1.2	Рассмотрена возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, при этом обеспечен учет объема и качества информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в том числе: ✓ активность рынка ✓ доступность информации о сделках (уровень надежности информации о сделках с аналогами) ✓ актуальность рыночной ценовой информации ✓ степень сопоставимости аналогов с объектом оценки *	Да	пп.2, 5. ФСО V
4.1.3	Содержится обоснование выбора сравнительного подхода и его методов* Отказ от использования подхода прокомментирован **	Да	п.1.3 ФСО III, п. 7.13 ФСО VI
4.1.4	Приведён процесс определения стоимости каждым из применённых методов *	Да	п. 7.13 ФСО VI
4.1.5	Обеспечено соблюдение основных этапов сравнительного подхода: ✓ определены единицы сравнения, характерные для рынка объекта оценки ✓ выбраны наиболее сопоставимые аналоги и рассчитаны единицы сравнения для каждого из них ✓ проведен сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объектов оценки ✓ внесены в значения единиц сравнения корректировки для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости) ✓ проведено согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки *	Да	п.9 ФСО V
4.1.6	При выборе аналогов обеспечены следующие условия: ✓ Учтена достаточность и достоверность информации по каждому аналогу ✓ Использованы наиболее сопоставимые аналоги ✓ Учтено, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок ✓ Рассмотрены сделки, совершенные между независимыми сторонами ✓ Учтено, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки **	Да	п.10 ФСО V
4.1.7	В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам	Да	ФСО № 7, п. 22б
4.1.8	Описан объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Обоснование использования в расчетах лишь части	Да	ФСО № 7, п.22в

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
	доступных оценщику объектов-аналогов		
4.1.9	Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использованы типичные элементы сравнения	Да	ФСО № 7, п.22е
4.1.10	При использовании в расчетах цен предложения по аналогам учтены: ✓ возможная разница между ценой сделки и ценой предложения ✓ период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации) ✓ соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке (избегая завышенные и заниженные цены предложения) ✓ обеспечено документирование применяемых данных о ценах предложения **	Да	п.7 ФСО V
4.1.11	Осуществлены расчёты в соответствии с выбранным методом (ами) *	Да	п.1.3 ФСО III, п. 7 ФСО VI
4.1.12	Содержится согласование результатов при применении нескольких методов (в случае необходимости). Проанализированы причины существенного расхождения результатов*	Не требуется	п. 7 ФСО VI, п.3 ФСО V
4.2	**Применение доходного подхода**		
4.2.1	Доходный подход, методы оценки в рамках доходного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ	Да	ФСО № 7, п. 15
4.2.2.	При принятии решения о применении доходного подхода учтены: ✓ Способность объекта приносить доход ✓ Степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше уровень неопределенности) *	Да	П.12 ФСО V
4.2.3.	Содержится обоснование выбора доходного подхода и его методов* Отказ от использования подхода прокомментирован **	Да	п.1.3 ФСО III, п. 7.13 ФСО VI
4.2.4	Приведён процесс определения стоимости каждым из применённых методов *	Да	п. 7.13 ФСО VI
4.2.5.	Обеспечено соблюдение основных этапов доходного подхода *:	Да	п.16 ФСО V
4.2.6.	✓ выбор вида денежного потока*	Да	п.п.16.1, 17 ФСО V
4.2.7	✓ определение денежного потока*	Да	п.п.16.2,18,19 ,20,21 ФСО V
4.2.8.	✓ определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку*	Да	п.п.16.3, 17,22 ФСО V
4.2.9.	✓ приведение прогнозных денежных потоков *	Да	п.16.4 ФСО V

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
4.2.10	При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями: ✓ ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки ✓ ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка ✓ прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки **	Да	п.19 ФСО V
4.2.11	Применение метода прямой капитализации (применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их НЭИ) ✓ определен соответствующий рынку годовой доход от объекта ✓ рассчитана ставка капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту ✓ определена стоимость объекта недвижимости путем деления годового дохода на ставку капитализации	Да	ФСО № 7, п. 23в
4.2.12	Применение метода дисконтированных денежных потоков (применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени) ✓ определены потоки доходов от недвижимости с учетом их динамики ✓ определена ставка дисконтирования, соответствующая доходности инвестиций в аналогичную недвижимость ✓ определена стоимость объекта недвижимости путем дисконтирования потоков доходов по ставке дисконтирования	Не требуется	ФСО № 7, п. 23г
4.2.13	Применение метода капитализации по расчетным моделям (применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения) ✓ определены регулярные потоки доходов от недвижимости с ожидаемой динамикой их изменения ✓ рассчитана ставка капитализации на основе ставки дисконтирования, принимаемая в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем ✓ определена стоимость объекта недвижимости путем капитализации доходов по ставке капитализации	Не требуется	ФСО № 7, п. 23д
4.2.14	Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого	Да	ФСО № 7, п. 23е

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
	(капитализируемого) дохода		
4.2.15	Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду: в качестве источника доходов рассмотрены арендные платежи	Да	ФСО № 7, п. 23е
4.2.16	Для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса: расчет проведен на основании информации об операционной деятельности. Выделены составляющие, не относящиеся к оцениваемой недвижимости (при необходимости)	Не требуется	ФСО № 7, п. 23е
4.2.17	Осуществлены расчёты в соответствии с выбранным методом (ами)	Да	п.1.3 ФСО III, п. 7 ФСО VI
4.2.18	Содержится согласование результатов при применении нескольких методов (в случае необходимости). Проанализированы причины существенного расхождения результатов*	Не требуется	п. 7 ФСО VI, п.3 ФСО V
4.3	**Применение затратного подхода**		
4.3.1	Рассмотрена возможность и целесообразность применения затратного подхода ✓ возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки ✓ надежность других подходов к оценке объекта *	Да	пп. 2, 25 ФСО V
4.3.2.	Содержится обоснование выбора затратного подхода и его методов* Отказ от использования подхода прокомментирован **	Да	п.1.3 ФСО III, п. 7.13 ФСО VI
4.3.3.	Приведён процесс определения стоимости каждым из применённых методов *	Да	п. 7.13 ФСО VI
4.3.4.	Обеспечено соблюдение основных этапов затратного подхода: расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение) *	Да	п.29 ФСО V
4.3.5.	При определении затрат на воспроизводство или замещение рассмотрена возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта и при необходимости применить корректировки на: *	Да	п.32. ФСО V
4.3.6.	✓ изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки *	Да	п.32.1 ФСО V
4.3.7.	✓ 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 *	Не требуется	п.32.2 ФСО V
4.3.8.	✓ соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным *	Не требуется	п.32.3 ФСО V
4.3.9.	✓ определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим)	Да	п.29.2 ФСО V

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
	устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки *		
4.3.10.	✓ вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки *	Да	п.29.3 ФСО V
4.3.11.	Осуществлены расчёты в соответствии с выбранным методом (ами) *	Да	п.1.3 ФСО III, п. 7 ФСО VI
4.3.12.	Содержится согласование результатов при применении нескольких методов (в случае необходимости). Проанализированы причины существенного расхождения результатов *	Не требуется	п. 7 ФСО VI, п.3 ФСО V
4.3.13.	Объект оценки (объекты недвижимости) — застроенные объектами капитального строительства земельные участки или объекты капитального строительства (не их части, например, жилые и нежилые помещения)	Да	ФСО № 7, п.24а
4.3.14.	Оценка недвижимости соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и указана возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства	Да	ФСО № 7, п.24б
4.3.15.	Расчет затрат на создание объектов капитального строительства	Да	ФСО № 7, п.24в
4.3.16.	При использовании оценщиком иной методологии оценки в отчете об оценке приведено описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки	Не требуется	ФСО № 7, п.25
5	**В части «Согласование результатов оценки»**		
5.1	В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом	Да	ФСО № 7, п.27
5.2	Проведен анализ достоинств и недостатков подходов, объяснены расхождения промежуточных результатов, определен итоговый результат оценки недвижимости	Да	ФСО № 7, п.28
5.3	В отчете приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость (если в задании на оценку не указано иное)	Не требуется	ФСО № 7, п. 30

3.2. Результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке

В отчете содержится раздел анализа НЭИ объектов оценки.

Анализ наиболее эффективного использования проведен корректно.

В отчете об оценке использованы метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, метод капитализации дохода в рамках доходного подхода и метод проектных аналогов в рамках затратного подхода.

Выбранные методы оценки признаны обоснованными.

Итоговое заключение о стоимости выведено на основе взвешенного анализа результатов затратного, сравнительного и доходного подходов.

3.3. Результаты проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам.

Выполненные расчёты стоимости объектов оценки в Отчёте об оценке соответствуют применяемым подходам и методам.

3.4. Результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы.

В результате экспертизы Отчета об оценке, технических ошибок, которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, приводят к неоднозначному толкованию или влияют на итоговый результат, не выявлено.

4. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет об оценке соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции, федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности.

Итоговая величина справедливой стоимости, отраженная в отчете (стоимость объекта оценки), подтверждается, как цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки, в рамках вида проводимой экспертизы.

5. ПОДПИСИ ЭКСПЕРТОВ И ЛИЦ УТВЕРДИВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подписи Экспертов:

Эксперт, квалификационный аттестат № 047130-1 «Оценка недвижимости»	_____ подпись	/ В.А. Носолева / ФИО

Утверждено:

Руководитель региональной экспертной группы по г. Москве и Московской области Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков	_____ подпись	/В.А. Носолева/ ФИО
Руководитель регионального отделения по г. Москве и Московской области Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков	_____ подпись	/И. В. Мазаев/ ФИО

6. ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ И КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ АТТЕСТАТЫ ЭКСПЕРТОВ



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047130-1 « 14 » марта 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Носолевой Виктории Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 14 » марта 2025 г. № 395

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 14 » марта 2028 г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350059, Краснодарский край
г. Краснодар, 1-й пр. им. Филатова, д.2/1

тел/факс: 8 -800-500-61-81
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www. srorao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Носолевой Виктории Алексеевны
(Ф.И.О. Заявителя)

о том, что **Носолева Виктория Алексеевна**

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО

«28» марта 2025 года за регистрационным номером **№ 01365.**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Квалификационный аттестат по направлению:
- «оценка недвижимости» № 047130-1 от 14.03.2025, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр ".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «28» марта 2025г.

Дата составления выписки «28» марта 2025г.

Президент СРО РАО К. Ю. Кулаков

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» марта 2025 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01448
номер свидетельства

Носолева
Виктория Алексеевна

ИНН 151000703352

является членом Саморегулируемой организации Региональной ассоциации оценщиков и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО _____ К.Ю. Кулаков

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: Краснодар, 1-й пр. им. Филатова, д.2/1

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350059, г. Краснодар, ул. 1-й проезд им. Филатова, д. 2/1
тел: 8-800-500-61-81
e-mail: sro.raoyufo@gmail.com
web-сайт: www.srorao.ru

г. Краснодар «12» января 2026 года

ДОВЕРЕННОСТЬ № 77-РЭГ

Председатель Экспертного совета Саморегулируемой организации Региональной ассоциации оценщиков (зарегистрирована 09 декабря 2010 года в Управлении Министерства юстиции Российской Федерации по Краснодарскому краю, запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц «17» декабря 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1102300008590, учетный номер 2314030588 от 05.03.2012 года) Кириллов Олег Аркадьевич, именуемый в дальнейшем «Председатель Экспертного совета», действующий на основании Положения об Экспертном совете и решения Совета Ассоциации от 01 июля 2019 года, уполномочивает члена Экспертного совета **Носолеву Викторию Алексеевну**, паспорт серия 4524 № 124758, выдан ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-126., зарегистрирован по адресу: Россия, пос. Сосенское, ул. Малое Понизовье, д.10, кв.52, именуемый в дальнейшем «**Руководитель региональной экспертной группы по г. Москва и Московской области**», в целях проведения экспертиз осуществлять следующие действия:

1. Осуществлять оперативное руководство и управление деятельностью Региональной экспертной группы по г. Москве и Московской области, в соответствии с утвержденными Положением об Экспертном совете и Регламентом работы Экспертного совета СРО РАО.

2. В рамках возложенных полномочий проводить лично или силами членов Региональной экспертной группы по г. Москве и Московской области следующие виды экспертиз отчетов об оценке:

- экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов, и правил оценочной деятельности (далее - нормативно-методическая экспертиза);
- экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов, и правил оценочной деятельности.

Руководитель региональной экспертной группы по г. Москва и Московской области наделяется правом проводить вышеуказанные виды экспертиз в отношении следующих объектов оценки:

- предприятия (бизнес), в т.ч. пакеты акций, доли в Уставном капитале – для Обществ с валютой баланса до 10 млрд.рублей;
- имущественный комплекс (недвижимое имущество) – общей площадью, не превышающей 500 тыс.кв.м.;
- земельные участки (земли населенных пунктов, земли промышленности) – общей площадью, не превышающей 100 гектар;
- земельные участки (кроме категорий: земли населенных пунктов, земли промышленности) – общей площадью, не превышающей 1000 гектар;
- квартиры, жилые дома – без ограничений по площади;
- объекты недвижимости (завершенные и незавершенные строительством) – площадью до 100 000 кв.м., оцениваемые в одном отчете об оценке;
- право пользования помещениями на условиях аренды – для объектов недвижимости, общая площадь которых не превышает 100 000 кв.м., оцениваемые в одном отчете об оценке;

- машины, оборудование, транспортные средства – балансовой или контрактной стоимостью по одному отчету об оценке не более 3 млрд.рублей;
- оргтехника, офисный и хозяйственный инвентарь – без ограничений;
- воздушные суда, морские, речные суда, железнодорожный транспорт - балансовой или контрактной стоимостью по одному отчету об оценке не более 1 млрд.рублей;
- интеллектуальная собственность - балансовой стоимостью по одному отчету об оценке не более 300 млн.рублей;
- права требования, долги, векселя, облигации - балансовой стоимостью по одному отчету об оценке не более 3 млрд.рублей;
- сооружения и передаточные устройства городской инфраструктуры - балансовой стоимостью по одному отчету об оценке не более 3 млрд.рублей;
- работы, услуги, информация - балансовой стоимостью по одному отчету об оценке не более 1 млрд.рублей;
- ремонтно-восстановительные работы, необходимые для устранения дефектов транспортных средств в результате ДТП – без ограничений;
- ремонтно-строительные работы, необходимые для восстановления объектов после аварий, заливов – без ограничений.

Руководитель региональной экспертной группы по г. Москва и Московской области наделяется правом утверждать с правом подписи экспертные заключения на определенные настоящей доверенностью отчеты на территории по г. Москва и Московской области, а также осуществлять в интересах АССОЦИАЦИИ все юридические и прочие действия и формальности, необходимые и целесообразные для выполнения настоящего поручения.

Председатель Экспертного совета и Президент Совета Ассоциации вправе в любое время в одностороннем порядке отозвать настоящую доверенность, если по данному вопросу будет принято решение Советом Ассоциации. Уведомление об отзыве доверенности направляется Руководителю региональной экспертной группы по любым контактным данным, указанным в анкете. Руководитель региональной экспертной группы обязан в течении пяти дней с момента получения такого уведомления направить Председателю Экспертного совета оригинал выданной доверенности.

Настоящая доверенность выдана на срок по «31» декабря 2026 года без права передоверия.

Подпись Носолевой В.А. _____ удостоверяю.

Председатель Экспертного совета **О.А. Кириллов**

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350059, г. Краснодар, ул. 1-й проезд им. Филатова, д. 2/1
тел. 8-800-500-61-81
e-mail sro.raoyufo@gmail.com
web-сайт www.srorao.ru

ДОВЕРЕННОСТЬ № 77-РО

г. Краснодар «12» января 2026 года

Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков, зарегистрированная 09 декабря 2010 года в Управлении Министерства юстиции Российской Федерации по Краснодарскому краю, запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц «17» декабря 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1102300008590, учетный номер 2314060248 от 25.06.2015 года, именуемое в дальнейшем «АССОЦИАЦИЯ», в лице генерального директора А.А. Мизина, действующего на основании Устава, и на основании решения Совета Ассоциации от 04 апреля 2016 года, уполномочивает **Мазаева Игоря Владимировича,** паспорт серия 45 12 № 817900, выдан ОУФМС России по г. Москве по району Можайский, 03.10.2012г., зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Беловежская, д. 57, кв. 40, именуемый в дальнейшем **«Руководитель регионального отделения по г. Москве и Московской области»**, на представление интересов АССОЦИАЦИИ в целях обеспечения условий для реализации уставных целей и задач Ассоциации, представления и защиты интересов Ассоциации и ее членов.

Для реализации полномочий, предоставленных настоящей доверенностью, Руководитель регионального отделения по г. Москве и Московской области имеет право от имени Ассоциации и на основании настоящей доверенности:

- совершать все необходимые для этого фактические действия, в том числе, получать и отправлять корреспонденцию, подписывать корреспонденцию и т.п. в порядке, определенном Положением о представителях;
- представлять интересы Ассоциации во всех органах государственной власти Российской Федерации, органах государственной власти на территории г. Москвы и Московской области, органах местного самоуправления, перед организациями и гражданами;
- заключать от имени Ассоциации договоры на проведение экспертизы отчетов, выполненных на территории г. Москвы и Московской области, на сумму, не превышающую 3 000 000 (три миллиона) рублей по каждому договору в отдельности, с правом подписи таких договоров и универсальных передаточных документов (УПД);
- заключать от имени Ассоциации договоры на проведение рецензий, отзывов, информационных писем по судебным экспертизам (в рамках судебных дел), на сумму, не превышающую 3 000 000 (три миллиона) рублей по каждому договору в отдельности, с правом подписи таких договоров и актов выполненных работ;
- получать у заказчика по договору на проведение экспертизы отчета необходимую для проведения такой экспертизы техническую и иную документацию;
- заверять экспертные заключения, составленные Экспертным советом Ассоциации либо Региональной экспертной группой, являющейся подразделением Экспертного совета Ассоциации и входящей в состав Регионального отделения по г. Москве и Московской области;
- выдавать выписки из реестра членов Ассоциации на оценщиков, находящихся на территории г. Москвы и Московской области;
- подписывать соглашения о конфиденциальности, в том числе

дополнительные соглашения к ним.

- осуществлять представление и защиту прав, профессиональных интересов оценщиков - членов Ассоциации, находящихся на территории г. Москвы и Московской области, в органах государственной власти, местного самоуправления, других общественных объединениях.

Генеральный директор и Президент Совета Ассоциации вправе в любое время в одностороннем порядке отозвать настоящую доверенность, если по данному вопросу будет принято решение Советом Ассоциации. Уведомление об отзыве доверенности направляется Руководителю регионального отделения по любым контактным данным, указанным в анкете. Руководитель обязан в течение пяти дней с момента получения такого уведомления направить Председателю Экспертного совета оригинал выданной доверенности.

В случае причинения имущественного вреда Ассоциации или третьим лицам исполнением или ненадлежащим исполнением договоров на проведение экспертизы, заключенных и подписанных Руководителем Регионального отделения по г. Москве и Московской области на основании предоставленных настоящей Доверенностью полномочий, а также в случае причинения иного ущерба такими договорами, Руководитель Регионального отделения по г. Москве и Московской области несет полную материальную ответственность за причиненный ущерб.

Настоящая доверенность выдана на срок по «31» декабря 2026 года без права передоверия.

Подпись Мазаева И.В. _____ удостоверяю.

Генеральный директор А.А. Мизин