




ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-СТ-161/26 ОТ 02.07.2026 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. П. ЧЕХОВ, Г. ЧЕХОВ, УЛ. МОСКОВСКАЯ, ВЛ. 96, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Заказчик:

ООО "СФН"

ООО "СФН" не совмещает деятельность по управлению паевыми инвестиционными фондами с деятельностью по управлению ценными бумагами.

Услуга доверительного управления фондами предоставляется ООО "СФН". Лицензия Банка России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01038 от 07.10.2020 г.

Получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ и с иной информацией, подлежащей раскрытию, можно по адресу: Российская Федерация, 121059, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Дорогомилово ул. Киевская, д. 7, корп. 2, на сайте https:/www.sfn-am.ru, по телефону: (495) 252-22-24.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 8
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 10

РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 13

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 18
3.1. Общие сведения об объектах оценки 18
3.2. Местоположение объектов оценки 21
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 25
3.4. Классификация недвижимого имущества 36
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 36
3.6. Описание процесса осмотра объектов оценки 38
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества 39
3.8. Локальный анализ конкурентной среды объекта оценки 40

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .. 45

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 47
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации 47
5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам I квартала 2026 г. 51
5.3. Основные положения 51
5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки 60
5.5. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам I квартала 2026 г. ... 62
5.6. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам I квартала 2026 г. 84

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 94
6.1. Основные положения и терминология 94
6.2. Классификация основных средств 97
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 99
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 100
6.5. Этапы проведения оценки 102
6.6. Характеристика подходов к оценке 103
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 109

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА 111
7.1. Применяемые методы определения затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений 111
7.2. Итоговые результаты определения справедливой стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода 122

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 123
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 123
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 124

РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 146
9.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках метода прямой капитализации 146
9.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 146

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 165
10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 165
10.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 165

РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 168

РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 169
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки, включая права на объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, в составе:
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	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: Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-63498368 от 08.05.2026 г. 2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, стр. 108/1. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-63494153от 08.05.2026 г. 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, город Чехов, улица Московская, д. 96. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-63494275 от 08.05.2026 г. 4. Земельный участок, с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, з/у 96. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: под размещение торгового центра. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-63498473от 08.05.2026 г.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	**Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:** Право общей долевой собственности. 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) прав:** • Здание с кадастровым номером 50:31:0000000:18255 – аренда, доверительное управление; • Здание с кадастровым номером 50:31:0000000:14918 и сооружение с кадастровым номером 50:31:0040412:232 – доверительное управление; • земельный участок – доверительное управление. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в Приложении №1 к договору.

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки №ОКНИП-СТ-161/26 от 19.05.2026 г. между ООО "СФН" и АО "НЭО Центр" Дополнительное соглашение №1 от 20.05.2026 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СТ-161/26 от 19.05.2026 г. между ООО "СФН" и АО "НЭО Центр" Дополнительное соглашение №2 от 17.06.2026 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СТ-161/26 от 19.05.2026 г. между ООО "СФН" и АО "НЭО Центр"
Порядковый номер Отчета об оценке	№ОКНИП-СТ-161/26
Дата составления Отчета об оценке	02.07.2026 г.
Остаточная балансовая стоимость, руб. (НДС не учитывается)	Данные не предоставлены Заказчиком
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (22%) (земельный участок в собственности - НДС не облагается)	2 090 095 000 (Два миллиарда девяносто миллионов девяносто пять тысяч) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода, без учета НДС (22%) (земельный участок в собственности - НДС не облагается)	2 379 088 000 (Два миллиарда триста семьдесят девять миллионов восемьдесят восемь тысяч) руб.
Результат оценки части объекта оценки в рамках затратного подхода, без учета НДС (22%) (в рамках затратного подхода определялась стоимость объектов специального значения - трансформаторная подстанция и газопровод)	2 976 000 (Два миллиона девятьсот семьдесят шесть тысяч) руб.
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (22%))[1]	**2 379 088 000 (Два миллиарда триста семьдесят девять миллионов восемьдесят восемь тысяч) руб.**
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (с учетом НДС (22%))[2]	**2 895 165 980 (Два миллиарда восемьсот девяносто пять миллионов сто шестьдесят пять тысяч девятьсот восемьдесят) руб.**
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости[3]	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей составления отчетности ООО "СФН". Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, в составе: 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: Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-63498368 от 08.05.2026 г.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	

[1] Справедливая стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, представлена в табл. 1.1.

[2] Справедливая стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, представлена в табл. 1.1.

[3] В соответствии с п. 26 ФСО №1.

	2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, стр. 108/1. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-63494153от 08.05.2026 г. 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, город Чехов, улица Московская, д. 96. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-63494275 от 08.05.2026 г. 4. Земельный участок, с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, з/у 96. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: под размещение торгового центра. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-63498473от 08.05.2026 г. **Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:** Право общей долевой собственности. 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) прав:** • Здание с кадастровым номером 50:31:0000000:18255 – аренда, доверительное управление; • Здание с кадастровым номером 50:31:0000000:14918 и сооружение с кадастровым номером 50:31:0040412:232 – доверительное управление; • земельный участок – доверительное управление. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в Приложении №1 к договору.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости для целей заключения сделки купли-продажи.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"[4]

[4] В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …" установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: 1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 15.05.2026 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №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".).
Дата оценки	15.05.2026 г.
Специальные допущения	Отсутствуют

Иные существенные допущения:

1. В соответствии с выписками из ЕГРН на здание с кадастровым номером 50:31:0000000:18255, входящие в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. По состоянию на дату оценки, помещения оцениваемого здания сданы в аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам аренды. Оценка справедливой стоимости объекта оценки будет производиться с учетом данного обременения.
2. В соответствии с выписками из ЕГРН на оцениваемые здания с кадастровыми номерами 50:31:0000000:18255, 50:31:0000000:14918, сооружение с кадастровым номером 50:31:0040412:232 и земельный участок зарегистрировано обременение в виде доверительного управления. Определении справедливой стоимости объекта оценки будет производиться без учета данного обременения, в виду того, что данное обременение не оказывает влияния на стоимость объекта оценки.
3. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 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".
4. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
5. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.
6. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
7. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
8. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.
9. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.
10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
11. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. 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 стоимость объектов.
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.

13. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Указание на форму составления отчета об оценке	Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации. или В форме электронного документа, отвечающего требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
Срок оказания услуг Оценщиком:	8 (Восемь) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой документации по объекту оценки. При получении от Оценщика письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по объекту оценки срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления таких документов.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50021/25 от 01.12.2025 г. Срок действия полиса: с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г. Страховая сумма по всем страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда и 00/100) руб.
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 г.	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

№135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	
Оценщик	Окунев Сергей Сергеевич (СНИЛС 132-597-570 78, ИНН 504013895871)
Контактная информация оценщика	Контактная информация: т. +7 (495) 739-39-77, s.okunev@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), место нахождения: 123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53, включен в реестр оценщиков от 08.02.2019 г. за регистрационным номером №3956
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика выдан АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50027/25 от 08.12.2025 г. Срок действия полиса: с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании с отличием, Государственный университет управления, ВСА 1023169, рег. №НМ-3071, 2010 г., квалификация "Менеджер" по специальности "Менеджмент организации". Удостоверение о повышении квалификации, НОУ ДПО "Институт профессионального образования", №772406518210, рег. №000739/2018 от 05.10.2018 г., программа "Оценка стоимости недвижимости и земли".
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №044534–1 от 04.10.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости" Действует до 04.10.2027 г. включительно
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Окуневым С. С. и АО "НЭО Центр" №92/10 от 01.11.2010 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Окунева Сергея Сергеевича со стороны Ассоциации "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 17 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Крестина Е.А. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг №Пс00886СУБ от 01.04.2017 г., производивший осмотр объекта оценки
Заказчик	ООО "СФН" ОГРН: 1207700206515, ИНН: 7730257675, КПП: 773001001
Место нахождения Заказчика	121059, г. Москва, ул. Киевская, дом 7, корпус 2, этаж 5, комната 40, 41, 42
Основание для оказания услуг Исполнителем	Договор на проведение оценки №ОКНИП-СТ-161/26 от 19.05.2026 г. между ООО "СФН" и АО "НЭО Центр"

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки[5]	Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки " Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н
	Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциация оценщиков ("СМАО")

Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового консультирования и оценки
АО "НЭО Центр" **С. С. Окунев**

Партнер,
Департамент финансового консультирования и оценки,
АО "НЭО Центр" **Е. А. Варламова**

[5] Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Регистрационный № 0011 в ЕГР СРО от 28.10.2010 ИНН/КПП: 7709443904/770101001

№ ЭП-020726-2 от 03.07.2026
реквизиты экспертного заключения

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

_____/М.О. Ильин/

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на отчет № ОКНИП-СТ-161/26 от 02.07.2026 «Об определении справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей заключения сделки купли-продажи» (далее – Отчет)

2026

1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ

Основание для проведения экспертизы	Договор № ЭП-020726-2 от 02.07.2026	
Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке	Полное наименование:	Акционерное общество «НЭО Центр»
	Местонахождение:	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
	ОГРН:	1137746344933
	Дата присвоения ОГРН:	16.04.2013
Цель экспертизы	Проверка Отчета на предмет соответствия требованиям: • Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее – Федеральный закон); • Федерального стандарта оценки (ФСО I) «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 №200; • Федерального стандарта оценки (ФСО II) «Виды стоимости», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 №200; • Федерального стандарта оценки (ФСО III) «Процесс оценки», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 №200; • Федерального стандарта оценки (ФСО IV) «Задание на оценку», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 №200; • Федерального стандарта оценки (ФСО V) «Подходы и методы оценки», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 №200; • Федерального стандарта оценки (ФСО VI) «Отчет об оценке», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 №200; • Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611; • Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО); (далее Федеральный закон, ФСО I, II, III, IV, V, VI, №7, методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	

	(при наличии), другие акты уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, при совместном упоминании – законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности). Проверка Отчета на предмет подтверждения стоимости объектов оценки.
Стандарт проведения экспертизы отчетов об оценке	Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.07.2011 № 328.
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	1. При проведении экспертизы осмотр объекта оценки (имущественного комплекса предприятия) не проводился. 2. Экспертиза проводилась на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в Отчете достоверно. 3. Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась.
Сведения об эксперте(ах), подписавшем(их) экспертное заключение	Горев Сергей Владимирович Регистрационный номер согласно реестру членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.10.2010 №0007; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 042588-1 от 02.08.2024 по направлению «Оценка недвижимости».

2. СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, в составе: 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: Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-63498368 от 08.05.2026 г. 2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, стр. 108/1. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-63494153 от 08.05.2026 г. 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, город Чехов, улица Московская, д. 96. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-63494275 от 08.05.2026 г. 4. Земельный участок, с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, з/у 96. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: под размещение торгового центра. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-63498473от 08.05.2026 г. (стр. 4).
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей долевой собственности. 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. (стр. 4)
Оценщик(и), подписавший(е) Отчет	Окунев Сергей Сергеевич • Членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) рег. № 3956 от 08.02.2019; • Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом 772406518210 от 05.10.2018; • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 044534-1 от 04.10.2024 по направлению «Оценка недвижимости». (стр. 9)

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Акционерное общество "НЭО Центр" ОГРН 1137746344933 от 16.04.2013. (стр. 8)
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №ОКНИП-СТ-161/26 от 19.05.2026 г. между ООО "СФН" и АО "НЭО Центр" Дополнительное соглашение №1 от 20.05.2026 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СТ-161/26 от 19.05.2026 г. между ООО "СФН" и АО "НЭО Центр" Дополнительное соглашение №2 от 17.06.2026 г. к Договору на проведение оценки №ОКНИП-СТ-161/26 от 19.05.2026 г. между ООО "СФН" и АО "НЭО Центр" (стр. 5).
Дата оценки (дата определения стоимости)	15.05.2026 (стр. 7).
Дата составления Отчета	02.07.2026 (стр. 5).
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"[1] (стр. 6)
Предпосылки стоимости	1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 15.05.2026 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №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".). (стр. 7)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости для целей заключения сделки купли-продажи. (стр. 6)
Специальные допущения	Отсутствуют (стр. 7)

[1] В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …" установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

Существенные допущения	В соответствии с выписками из ЕГРН на здание с кадастровым номером 50:31:0000000:18255, входящие в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. По состоянию на дату оценки, помещения оцениваемого здания сданы в аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам аренды. Оценка справедливой стоимости объекта оценки будет производиться с учетом данного обременения. В соответствии с выписками из ЕГРН на оцениваемые здания с кадастровыми номерами 50:31:0000000:18255, 50:31:0000000:14918, сооружение с кадастровым номером 50:31:0040412:232 и земельный участок зарегистрировано обременение в виде доверительного управления. Определении справедливой стоимости объекта оценки будет производиться без учета данного обременения, в виду того, что данное обременение не оказывает влияния на стоимость объекта оценки. (стр. 7)
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки, в том числе не отраженные в задании на оценку	См. раздел 2 «Допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки» (стр. 13-17)
Итоговое значение величины справедливой стоимости объекта оценки:	**2 379 088 000 (Два миллиарда триста семьдесят девять миллионов восемьдесят восемь тысяч) рублей, без учета НДС** **2 895 165 980 (Два миллиарда восемьсот девяносто пять миллионов сто шестьдесят пять тысяч девятьсот восемьдесят) рублей, с учетом НДС** (стр. 5)

3. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ ЭКСПЕРТИЗЫ

3.1. Результаты проверки Отчета 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 (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший Отчет.

Проверка на предмет соответствия требованиям ФЗ № 135, общим ФСО № I-VI, стандартам и правилам оценочной деятельности СРОО

№ п/п	Требование	Источник
	Требования к форме отчета	
1	Отчет (или его часть) представлен:	ст. 11 ФЗ-135, п.4, 5 ФСО VI
	• или на бумажном носителе:	
	▪ пронумерован постранично;	
	▪ прошит;	
	▪ подписан Оценщиком(ами), который проводил оценку;	
	▪ скреплен личной печатью Оценщика(ов) или печатью юридического лица, с которым Оценщик(и) заключил трудовой договор.	
	• или в форме электронного документа.	
	▪ пронумерован постранично	
	▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью:	
	○ Оценщика(ов);	
	○ руководителя юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключили трудовой договор.	
2	Для Отчета в нескольких частях в разной форме – обеспечена идентификация Отчета как совокупности всех частей	п. 6 ФСО VI
	Сведения в Отчете	
3	Порядковый номер Отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 7 ФСО VI
4	Дата составления Отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 7 ФСО VI
5	Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа	п. 9 ФЗ-135, п. 7 ФСО VI
6	Информация из задания на оценку:	п.п. 3 п. 7 ФСО VI
	• Объект оценки, включая права на объект оценки	
	• цель оценки	
	• указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	
	• вид стоимости	
	• предпосылки стоимости	
	• основания для установления предпосылок стоимости	
	• дата оценки	
	• специальные допущения (при наличии)	
	• иные существенные допущения (при наличии)	
	• ограничения оценки	
	• ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	
	• указание на форму составления Отчета	
	• иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	

№ п/п	Требование	Источник
7	Сведения об оценщике(ах), проводившем(их) оценку, в том числе:	ст. 11 135-ФЗ, п.п. 4 п. 7 ФСО VI
	• фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	
	• сведения о членстве оценщика в СРОО (регистрационный номер в СРОО, а также наименование и адрес СРОО)	
8	Сведения о заказчике оценки:	п.п. 5 п. 7 ФСО VI
	• или фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо;	
	• или 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;	
9	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор:	п.п. 6 п. 7 ФСО VI
	• полное и (или) сокращенное наименование,	
	• основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица,	
	• место нахождения	
10	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135	ст. 11 135-ФЗ, п.п. 7 п. 7 ФСО VI
11	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием:	п.п. 8 п. 7 ФСО VI
	• их квалификации,	
	• опыта	
	• и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
12	Указание на используемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки	ст.11 135-ФЗ, п.п. 9 п. 7 ФСО VI
13	Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных ФСО и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России:	п.п. 9 п. 7 ФСО VI
	• или указание на использование,	
	• или обоснование неиспользования.	
14	Точное описание объекта оценки	ст.11 135-ФЗ, п.п. 10 п. 7 ФСО VI
	• количественные характеристики объекта оценки	
	• качественные характеристики объекта оценки	
	• перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
	• перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	п.п. 10, 15 ФСО VI
	• в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:	
	▪ реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения)	
	▪ балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)	
15	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	ст.11 135-ФЗ, п.п. 11 п. 7 ФСО VI
16	Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения	ст.11 135-ФЗ, п.п. 11 п. 7 ФСО VI

№ п/п	Требование	Источник
17	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;	п.п. 12 п. 7 ФСО VI
18	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке:	ст.11 135-ФЗ, п. 7 ФСО VI
	• последовательность определения стоимости объекта оценки	
	• обоснование выбора используемых подходов к оценке	
	• комментарий в отношении отказа от использования подхода	
	• обоснование выбора используемых методов в рамках каждого из применяемых подходов	
	• согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;	
	• итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.	
Общее ко всем разделам		
19	Отчет не должен вводить в заблуждение	ст. 11 135-ФЗ
20	Отчет не должен допускать неоднозначного толкования	ст. 11 135-ФЗ
21	В Отчете должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки	п.п. 1 п. 2 ФСО VI
22	Существенная информация, приведенная в Отчете, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников	п.п. 2 п. 2 ФСО VI
23	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.	п.п. 3 п. 2 ФСО VI
24	Информация, которая стала доступна после даты оценки, использована только в следующих случаях: • если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки; • если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки	п. 12 ФСО III
25	Подтверждение полученной из внешних источников [существенной] информации выполнено следующим образом: • в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки; • в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации	п. 8 ФСО VI
26	В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в Отчет должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	п. 10 ФСО VI
27	Информация (от Заказчика оценки, правообладателя объекта оценки или иного уполномоченного ими лица) подтверждена одним из следующих способов:	п. 13 ФСО III
	• или путем заверения копий документов и материалов;	
	• или путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным фактам, планы и прогнозы отражают ожидания.	
28	Иные требования, вытекающие из задания на оценку и/или ФСО I-V применительно к конкретному Отчету	
29	Прочие требования стандартов и правил СРОО	

Специфические требования ФСО № 7 «Оценка недвижимости»

№ п/п	Требование	Источник
Сведения в отчете об оценке		
1	В части **задания на оценку**:	п. 8 ФСО №7
	• состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей [при наличии];	
	• характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики;	
	• права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки;	
2	Осмотр объекта оценки:	п. 5 ФСО №7
	• проведен в период, возможно близкий к дате оценки или иной, указанный в задании на оценку [при наличии информации в Отчете];	
	• не проведен, указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также связанные с этим допущения и ограничения.	
3	НЭИ обосновано:	п. 16 ФСО №7
	• или проведением необходимых вычислений;	
	• или представлены обоснования, не требующие расчетов	
Анализ рынка объекта оценки		
4	Последовательность анализа рынка:	п. 11 ФСО №7
	• анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;	
	• определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки;	
	• анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки …, с указанием интервала значений цен;	
	• анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;	
	• основные выводы	
5	Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относится объект оценки:	п. 10 ФСО №7
	• при фактическом использовании;	
	• других возможных видах использования, необходимых для определения стоимости.	
Затратный подход к оценке		
6	Применен в соответствии с результатами анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7
7	Определена стоимость прав на земельный участок как незастроенный (в предположении его НЭИ).	п. 24г,д ФСО №7
8	Рассчитаны затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.	п. 24г,е,ж ФСО №7
9	Определена прибыль предпринимателя.	п. 24г,з ФСО №7
10	Определен износ и устаревания.	п. 24г,и ФСО №7
11	Определена стоимость объекта оценки как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.	п. 24г ФСО №7
Сравнительный подход к оценке		
12	Применен с использованием результата анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7
13	Доступные рыночные данные об объектах-аналогах:	п. 22в ФСО №7
	• описан объем;	
	• описаны правила отбора для проведения расчетов;	
	• обосновано использование в расчетах лишь части доступных данных.	
Доходный подход к оценке		
14	Применен с использованием результата анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7
15	Структура ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	п. 23е ФСО №7
Описание процедуры согласования результатов оценки		

№ п/п	Требование	Источник
16	Анализ достоинств и недостатков подходов.	п. 28 ФСО №7
17	Объяснены расхождения промежуточных результатов;	п. 28 ФСО №7
18	При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке – указаны ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки	п. 29 ФСО №7
19	На основе проведенного анализа определен итоговый результат оценки.	п. 28 ФСО №7
20	Итоговый результат оценки.	п. 30 ФСО №7
21	Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость (результат оценки):	п. 30 ФСО №7
	• приведено суждение о возможных границах интервала;	
	• не приведено суждение о возможных границах интервала (сделано в соответствии с заданием на оценку).	

По итогам проведенной проверки отчета об оценке на соответствие указанным в таблицах выше требованиям Экспертом сделан вывод: в Отчете все требования, указанные в таблицах выше, выполнены.

3.2. Результаты проверки обоснованности выбранных Оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам.

Нарушения не выявлены.

3.3. Результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы на подтверждение стоимости

Экспертом были выполнены следующие действия:

- проверка рыночных данных, использованных в расчетах, на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности, в т.ч. существенности и достоверности.
- 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.

Стоимость объекта оценки, определенная в Отчете, подтверждена.

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

Вывод по итогам проведения экспертизы Отчета:

Отчет № ОКНИП-СТ-161/26 от 02.07.2026 «Об определении справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, в соответствии с международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "оценка справедливой стоимости" для целей заключения сделки купли-продажи» **соответствует** 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, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки в размере:

2 379 088 000 (Два миллиарда триста семьдесят девять миллионов восемьдесят восемь тысяч) рублей, без учета НДС;

2 895 165 980 (Два миллиарда восемьсот девяносто пять миллионов сто шестьдесят пять тысяч девятьсот восемьдесят) рублей, с учетом НДС

подтверждена.

Эксперт _____/ С.В. Горев /