

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЧЕХОВ, Г. ЧЕХОВ,
УЛ. МОСКОВСКАЯ, ВЛ. 96

НОМЕР ОТЧЕТА:	09/01/19-4
ЗАКАЗЧИК:	АО УК "ПЕРВАЯ" Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "СОВРЕМЕННЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС 2"
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	НАО "ЕВРОЭКСПЕРТ"
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ:	29.08.2023
ДАТА ОЦЕНКИ:	08.08.2023

123112, г. Москва,
вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский,
наб Пресненская, д. 12, этаж 40
АО УК "Первая"
Д.У. ЗПИФ недвижимости
"Современный Арендный бизнес 2"

г-ну Алифировцу В.Ф.

29 августа 2023 г.

Уважаемый Валерий Федорович!

В соответствии с Договором № 09/01/19 от 03.12.2019 г. и Заданием на оценку № 4 от 10.08.2023 г. между Акционерным обществом "Управляющая компания "Первая" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" и Непубличным акционерным обществом "Евроэксперт" нами выполнена оценка рыночной и справедливой стоимостей недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96 (далее по тексту - Объект оценки, Объект) по состоянию на 08.08.2023 г. для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

По итогам произведенных расчетов получены следующие результаты рыночной стоимости Объекта оценки, округленно:

2 323 490 000 (Два миллиарда триста двадцать три миллиона четыреста девяносто тысяч) рублей без учета НДС

По итогам произведенных расчетов получены следующие результаты справедливой стоимости Объекта оценки округленно:

2 323 490 000 (Два миллиарда триста двадцать три миллиона четыреста девяносто тысяч) рублей без учета НДС

в том числе:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС округленно	Справедливая стоимость, руб. без НДС округленно
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 обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	2 285 586 000	2 285 586 000
Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская	1 693 000	1 693 000
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская обл., городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96	755 000	755 000
Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: РФ, Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96	35 456 000*	35 456 000*

* В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость

Согласно заданию на оценку, в рамках настоящего Отчета необходимо определить рыночную и справедливую стоимости Объекта оценки. Определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует понятию рыночной стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ (более подробные пояснения приведены в п. 5.1 настоящего Отчета).

Рыночная и справедливая стоимости Объекта оценки действительны исключительно при допущениях, указанных в пункте 1.5 настоящего Отчета.

С уважением,
Анна Шлапакова
Операционный директор
НАО "Евроэксперт"

+7 (495) 983 09 59
info@euroexpert.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1	Общие сведения.....	7
1.1	Основные термины и определения	9
1.2	Применяемые стандарты	9
1.3	Основные факты и выводы.....	10
1.4	Задание на оценку	11
1.5	Принятые при проведении оценки допущения	13
1.6	Сведения об Исполнителе, Оценщиках Исполнителя и специалистах, привлекаемых к проведению оценки	16
1.6.1	Исполнитель	16
1.6.2	Оценщики.....	16
1.6.3	Специалисты, привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке.....	16
2	Описание Объекта оценки.....	19
2.1	Описание прав.....	21
2.2	Описание местоположения.....	22
2.3	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	26
2.4	Фотографии Объекта оценки	36
3	Анализ наиболее эффективного использования	47
4	Анализ рынка	51
4.1	Анализ макроэкономических факторов.....	53
4.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки.....	61
4.3	Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона	64
4.4	Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения Московской обл.	74
5	Определение рыночной и справедливой стоимостей	79
5.1	Общая методология оценки.....	81
5.2	Обоснование выбора используемых подходов и методов	82
5.3	Сравнительный подход	84
5.4	Доходный подход	93
5.5	Выведение итоговой величины рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки	239
Приложение 1	Перечень данных, использованных в Отчете	243
Приложение 2	Расчетные и вспомогательные данные	249
Приложение 3	Копии источников, используемых в расчете.....	261
Приложение 4	Методология оценки.....	275
Приложение 5	Копии документов об Объекте оценки	283



1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Договор	Договор на проведение оценки № 09/01/19 от 03.12.2019 г., Задание на оценку №4 от 10.08.2023 г.
Заказчик	Акционерное общество "Управляющая компания "Первая" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" (АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2") Место нахождения: 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб Пресненская, д. 12, этаж 40 ОГРН 1027739007570 от 22.07.2002 г. ИНН 7710183778
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Непубличное акционерное общество "Евроэксперт", НАО "Евроэксперт" Местонахождение, почтовый адрес: 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, этаж 5, пом. 8 Полис № 22/23/134/982 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, ПАО СК "Росгосстрах" от 04.04.2023 г. Страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) руб. Срок действия: 16.04.2023 г. - 15.04.2024 г. ОГРН: 1047796300298 от 28.04.2004 г.
Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96
Дата оценки	08.08.2023 г.
Отчет	Отчет № 09/01/19-4 от 29.08.2023 г. об оценке рыночной и справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96

1.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:

- Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенными в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, в части, не противоречащей законодательству РФ;
- Международными стандартами оценки (МСО-2017) в части, не противоречащими законодательству РФ;
- Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральными стандартами оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.:
 - Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";
 - Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)";
 - Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)";
 - Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)";
 - Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";
 - Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)";
- Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков" СПОД РОО 2020, утвержденным Протоколом Совета РОО №29 от 29.12.2020 г.
- Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков" СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения.

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 09/01/19 от 03.12.2019 г. Задание на оценку №4 от 10.08.2023 г.
Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96
Дата оценки	08.08.2023 г.
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов сравнительного подхода	2 147 955 345 руб., без НДС
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов доходного подхода	2 398 719 527 руб. без НДС
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов затратного подхода	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (округленно)	2 323 490 000 руб. без учета НДС
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки (округленно)¹	2 323 490 000 руб. без учета НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отчет подготовлен для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный-Арендный бизнес 2" в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
	Рыночная и справедливая стоимости Объекта оценки действительны исключительно при допущениях, указанных в пункте 1.5 настоящего Отчета.
	Использование отчета об оценке допускается только для целей, указанных выше. Распространение и публикация отчета об оценке запрещается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

¹ Определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует понятию рыночной стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ. В рамках настоящего Отчета термины "рыночная стоимость" и "справедливая стоимость" не разделяются друг от друга по своему экономическому смыслу и используются как синонимы. (Примечание Оценщика)

1.4 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>Объект оценки</p>	<p>Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96</p>
<p>Идентификация объекта оценки. Состав объекта оценки. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. • 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. • Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. • Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96. <p>Прочие характеристики Объекта оценки представлены в разделе 2 "Описание Объекта оценки" настоящего Отчета.</p> <p>Копии документов, содержащих характеристики Объекта оценки, приведены в соответствующих документах Приложения 4 к Отчету</p>
<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</p>	<p>Право общей долевой собственности с учетом ограничения (обременения) арендой, без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.</p> <p>Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.</p>
<p>Наличие ограничений (обременений) в отношении прав</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255 - доверительное управление, аренда (в том числе субаренда). • Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918 - доверительное управление. • Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232 - доверительное управление. • Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66 - доверительное управление. <p>В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении оцениваемых объектов оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.</p> <p>Подробная информация об ограничениях (обременениях) прав Объекта оценки приведена в разделе 2.1 "Описание прав"</p>
<p>Правообладатель в отношении Объекта оценки</p>	<p>Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", под управлением АО УК "Первая", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и отчетов депо владельцев инвестиционных паев.</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости " Современный Арендный бизнес 2" в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".</p> <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>

<p>Вид определяемой стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость, справедливая стоимость.</p> <p>Рыночная стоимость определяется исходя из предпосылок, указанных в п.14 ФСО II:</p> <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки -08.08.2023; • предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование); • характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи). <p>Справедливая стоимость определяется исходя из предпосылок, указанных в п.22 ФСО II:</p> <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки: 08.08.2023; • предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование); • характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи). <p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>08.08.2023 г.</p>
<p>Специальные допущения</p>	<p>Специальные допущения в рамках настоящего Отчета не вводятся</p>
<p>Иные существенные допущения</p>	<p>Иные существенные допущения приведены в разделе 1.5 Отчета</p>
<p>Ограничения оценки</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</p>	<p>Использование отчета об оценке допускается только для целей, указанных выше. Распространение и публикация отчета об оценке запрещается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
<p>Форма составления отчета об оценке</p>	<p>В форме электронного документа, подписанного УКЭП</p>
<p>Форма представления итоговой стоимости</p>	<p>Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации, без указания суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость</p>
<p>Срок проведения оценки</p>	<p>12 (Двенадцать) рабочих дней со дня подписания Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой информации/документации по Объекту оценки.</p>

1.5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Специальные допущения

Специальные допущения в рамках настоящего Отчета не вводятся.

Иные существенные допущения

1. Оценка рыночной и справедливой стоимостей объекта оценки производится с учетом обременений в виде аренды.
2. В соответствии с выписками из ЕГРН от 10.08.2023 г. на оцениваемые объекты зарегистрировано обременение в виде доверительного управления. Определение рыночной и справедливой стоимостей 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. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой и рыночной стоимостей Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки.
7. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
8. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
9. Отчет об оценке и итоговые стоимости, указанные в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.
10. Значение справедливой и рыночной стоимостей Объекта оценки основано на рыночных условиях на момент даты оценки. В случае нестабильности рынка, значения стоимостей могут существенно измениться, и такие потенциальные будущие события не рассматривались в данном Отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в Объекте оценки или рыночных условиях после даты оценки, определенные в настоящем Отчете справедливая и рыночная стоимости Объекта оценки действительны по состоянию на дату оценки и могут измениться после даты оценки.
11. Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и правдивыми.
12. Дата оценки Объекта - 08.08.2023 г. Дата получения выписок из ЕГРН - 10.08.2023 г. Оценщик исходит из допущения, что информация, содержащаяся в выписках из ЕГРН, является актуальной на дату оценки.
13. Согласно предоставленным Заказчиком выпискам из ЕГРН, объекты (здание ТРЦ, здание трансформаторной подстанции, газопровод-ввод, земельный участок) в составе Объекта оценки имеют различные адреса. В рамках настоящего Отчета за основной адрес Объекта оценки Оценщик принимает адрес здания ТРЦ, согласно выписке из ЕГРН – Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.
14. По состоянию на дату оценки здание (трансформаторная подстанция) с кад. № 50:31:0000000:14918 в составе Объекта оценки расположено на земельном участке с кад. № 50:31:0040402:229. По данным Заказчика, данный земельный участок находится в собственности у военной части. Права на часть земельного участка, расположенного под зданием (трансформаторная подстанция) с кад. № 50:31:0000000:14918, у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" под управлением АО УК "Первая" не оформлены. По состоянию на дату оценки идет процесс оформления прав на часть указанного земельного участка. В рамках настоящего Отчета Оценщик исходит из допущения о том, что права на часть земельного участка под зданием (трансформаторная подстанция) с кад. № 50:31:0000000:14918 будут оформлены в соответствии с действующим законодательством. Справедливая стоимость прав на земельный участок под зданием трансформаторной подстанции учитывается в стоимости оцениваемого единого объекта недвижимости.
15. В соответствии с данными Реестра арендаторов, предоставленного Заказчиком, существенная часть арендопригодной площади (92,2%) здания ТРЦ сдана по договорам долгосрочной аренды и краткосрочной аренды, а также по договорам аренды на неопределенный срок. Стоимость Объекта определена с учетом

наличия указанных договоров аренды. Досрочное расторжение договоров в рамках настоящей оценки не рассматривается.

16. При оценке Объекта использовался предоставленный Заказчиком реестр договоров аренды (Rent roll) по состоянию на 31.07.2023 года. В рамках данной оценки в задачи Оценщика не входит проверка заключенных договоров аренды и их условий. Оценка проведена при допущении, что по состоянию на дату оценки договоры, указанные в реестре договоров аренды, являются действующими и данные достоверны.
17. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки производится на основании информации, предоставленной Заказчиком: поэтажного плана Объекта оценки со схемой расположения арендаторов, реестра арендаторов, данных по вакантным площадям, данных о фактических доходах за 2021-2022 г., данных о дополнительных доходах за 2021-2022 г., а также данные об операционных расходах за 2022 г. Согласно информационному письму №6/н от 10.08.2023 г., Заказчик просит не раскрывать сведения, содержащиеся в указанных выше документах, поскольку данная информация является конфиденциальной. Учитывая вышеизложенное, указанные документы хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.
18. Величина арендопригодной площади ТРЦ "Карнавал" принята в соответствии с данными реестра арендаторов и поэтажного плана здания ТРЦ, а также данными по вакантным площадям, предоставленными Заказчиком.
19. Заказчиком по договору на проведение оценки № 09/01/19 от 03.12.2019 г., и заданию на оценку № 4 от 10.08.2023 г. в соответствии с которыми производится настоящая оценка является АО "Сбер Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2". В соответствии с уведомлением, предоставленным Заказчиком №0806/22 от 07.04.2022 г. АО "Сбер Управление Активами" (ИНН 7710183778, ОГРН 1027739007570) изменило фирменное наименование, новое фирменное наименование с 04.04.2022 г.:
 - полное фирменное наименование Общества: Акционерное общество "Управляющая компания "Первая" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес 2";
 - сокращенное фирменное наименование Общества: АО УК "Первая" ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2".

Указанные изменения также подтверждены карточкой предприятия и листом записи ЕГРЮЛ АО УК "Первая" от 04.04.2022 г.

Следует отметить, что изменение наименования Управляющей компании не является реорганизацией Управляющей компании, не влечет за собой изменение прав и обязанностей по договорам, заключенным с Управляющей компанией, действующей в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" и не требует подписания каких-либо дополнительных соглашений к договорам, заключенным с Управляющей компанией, действующей в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2". ОГРН, ИНН, адрес и иные реквизиты не изменяются. Учитывая, что дата оценки, а также дата составления настоящего Отчета следуют после смены фирменного наименования, в Отчете используются актуальные данные.

20. Осмотр Объекта оценки произведен 18.08.2023 г. Заказчик подтверждает тот факт, что за период с даты оценки (08.08.2023 г.) до даты осмотра (18.08.2023 г.) состав Объекта оценки, его состояние и физические характеристики не изменились.
21. Прочие допущения указаны далее по тексту Отчета и имеют такую же силу, что и приведенные в данном разделе.

Прочие допущения и иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки, а также иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. Указанные в данном разделе допущения не являются специальными или иными существенными и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с Заказчиком.

1. Дата оценки приходится на период существенного ухудшения внешнеполитической и экономической ситуации в Российской Федерации, а также высокой неопределенности на внутреннем и внешнем рынках, затронувшей в той или иной степени все рынки и сегменты. Пользователь отчета должен понимать, что текущие обстоятельства оказали существенное влияние на рынок Объекта оценки и могут значительно влиять на стоимость Объекта оценки сейчас и в дальнейшем. Оценка степени такого влияния приводится и учитывается в Отчете исключительно в рамках доступной на дату оценки информации, которая по объективным причинам может претерпеть существенные изменения в краткосрочной перспективе.
2. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя в процессе выполнения работ по оценке.
3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на выполнение работ по оценке.
4. Мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимостей действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину стоимости Объекта оценки.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что цена сделки будет равна указанной в Отчете об оценке.
6. Оценщик вправе использовать дополнительные допущения и ограничения, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации, которые обязуются указать в Отчете об оценке.
7. Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
8. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности компании - собственника Объекта оценки.
9. От Оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
10. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций с Объектом оценки, для которого производились расчеты.
11. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки.
12. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении Объекта оценки, объектов, переданных в залог (либо права, в отношении которых переданы в залог), а также всех объектов, в отношении которых имеются имущественные права, которыми обеспечиваются права требования, вытекающие из Кредитных соглашений.
13. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
14. Оценщик не несет ответственность за возможный ущерб в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета (или любой его части).
15. Запрещается публикация Отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на данные, содержащиеся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.
16. Настоящая оценка проведена в предположении, что отсутствуют какие-либо обременения Объекта оценки, включая обременение залогом или долговыми обязательствами, юридических оговорок, соглашений, контрактов, договоров, специальных налоговых обложений и иных ограничений по использованию Объекта оценки, за исключением специально оговоренных в Отчете.
17. Все расчеты произведены в программе Microsoft Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом Оценщики имеют все основания полагать, что подобное округление числовых данных не оказывает существенного влияния на окончательный результат.
18. Используемая при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

1.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКАХ ИСПОЛНИТЕЛЯ И СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Исполнитель подтверждает, что на момент заключения Договора на проведение оценки № 09/01/19 от 03.12.2019 г. и составления настоящего Отчета ему не известны обстоятельства, предусмотренные ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", препятствующие оказанию услуг.

Исполнитель и Оценщик являются независимыми в соответствии с требованиями ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.6.1 ИСПОЛНИТЕЛЬ

Непубличное акционерное общество "Евроэксперт", НАО "Евроэксперт"

- Местонахождение, почтовый адрес: 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, эт. 5, пом. 8.
- Страховой полис ПАО СК "Росгосстрах" № 22/23/134/982 от 04.04.2023 г. Страховая сумма составляет 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) руб. Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Срок действия: 16.04.2023-15.04.2024 г.
- ОГРН 1047796300298 от 28.04.2004 г.

1.6.2 ОЦЕНЩИКИ

Суздаева Дарья Александровна

- Руководитель направления оценки коммерческой недвижимости НАО "Евроэксперт".
- Включена в реестр Ассоциации "Русское общество оценщиков" (РОО) (регистрационный номер 009116, дата регистрации 08.08.2014 г.; местонахождение организации: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1).
- Полис страхования ответственности оценщика ПАО СК "Росгосстрах" № 44/22/134/982-23 от 19.12.2022 г. Страховая сумма: 30 млн. руб. Срок действия: 01.01.2023-31.12.2023 г.
- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО "Российский государственный торгово-экономический университет" серии КД № 02891 от 13.02.2012 г., по специальности "Экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)", квалификация "Экономист-менеджер".
- Диплом НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" о профессиональной переподготовке № 772400403889 от 05.05.2014 г. по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
- Сертификат Тегова (Признанный европейский оценщик) №REV-RU/RSA/2024/4, срок действия с 01.06.2019 г. до 31.05.2024 г.
- Сертификат о присвоении квалификационного звания "Сертифицированный РОО оценщик недвижимости" рег. № 0416, выдан 29.12.2020 действителен до 29.12.2025.
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029871-1 от 24.09.2021 г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости". Действителен до 24.09.2024 г.
- Ссылка для проверки данных об оценщике: <http://sroroo.ru/about/reestr/874894/>
- QR-код для проверки данных об оценщике:



- Номер контактного телефона: +7 (495) 983-09-59.
- Почтовый адрес Оценщика совпадает с почтовым адресом НАО "Евроэксперт".
- Адрес электронной почты: dsuzdaleva@euroexpert.ru.
- Стаж работы в оценочной деятельности - с 2008 г.

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки: проверка на соответствие стандартам, согласование и утверждение методологии оценки Объекта оценки, проверка результатов, общий контроль качества Отчета.

1.6.3 СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Лазарева Виктория Владимировна

- Оценщик НАО "Евроэксперт"
- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВО "Российский государственный университет правосудия", рег.№15197 от 21.06.2022 г. по направлению "Менеджмент", степень бакалавра.

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

- Стаж работы в оценочной деятельности - с 2022 г.

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки: определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, анализ рынка, оформление Отчета.

Мухаметзянова Алина Ильгизовна

- Оценщик НАО "Евроэксперт".
- Диплом о высшем образовании ФГОУ ВПО "Казанский государственный архитектурно-строительный университет" серии ВСГ № 0305975 от 29.06.2009 г., специальность "Экспертиза и управление недвижимостью" квалификация "Инженер".
- Диплом ЧОУ ВО "Казанский инновационный университет имени В.Г. Тимирязова (ИЭУП) о профессиональной переподготовке серии КИУ_000000000190_2017 от 04.02.2017г., по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
- Стаж работы в оценочной деятельности - с 2018 г.

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки: определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода, оформление соответствующей части Отчета.



2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

Т. 2.1 Состав, характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей

Наименование	Стоимость объектов, используемая в целях учета, руб.
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 обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-181876881 от 10.08.2023 г.	2 408 122 000
Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-181878435 от 10.08.2023 г.	1 773 000
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская обл., городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-181880845 от 10.08.2023 г.	796 000
Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: РФ, Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96. Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-181883051 от 10.08.2023 г.	33 693 000
Итого	2 444 384 000

Источник: данные Заказчика, Задания на оценку, информационное письмо, предоставленное Заказчиком

Объект оценки представляет собой комплекс имущества, функционирующий как единый объект недвижимости (ЕОН), представляющий собой торговый центр с коммуникациями и земельным участком, на котором он расположен.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, приведен в Приложении 1 Отчета.

2.1 ОПИСАНИЕ ПРАВ

В соответствии с правоподтверждающей документацией, предоставленной Заказчиком, оцениваемые Объекты принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" под управлением АО УК "Первая" на праве общей долевой собственности. Реквизиты правоподтверждающих документов указаны выше в Т. 2.1.

Обременения

В соответствии с данными правоподтверждающих документов, по состоянию на дату оценки на все оцениваемые объекты зарегистрировано обременение в виде доверительного управления в пользу АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2". В соответствии с заданием на оценку № 4 от 10.08.2023 г. оценка проводится без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.

Согласно данным выписки из ЕГРН от 10.08.2023 г., по состоянию на дату оценки на объект недвижимости с кад. № 50:31:0000000:18255 зарегистрированы обременения в виде аренды. Анализ договоров аренды, а также их учет приведен в разделе 5.4 настоящего Отчета.

В соответствии с данными Реестра арендаторов, предоставленного Заказчиком, существенная часть арендопригодной площади (92,2%) здания ТРЦ сдана по договорам долгосрочной аренды и краткосрочной аренды, а также по договорам аренды на неопределенный срок. Стоимость Объекта определена с учетом наличия указанных договоров аренды. Досрочное расторжение договоров в рамках настоящей оценки не рассматривается.

Согласно данным выписок из ЕГРН от 10.08.2023 г. на оцениваемый земельный участок имеются ограничения (обременения), предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации в виде охранных зон (127 кв. м - Охранная зона "Волоконно-оптическая линия связи "Юг" ОАО "ВымпелКом", 412 кв. м и 53 кв. м - охранная зона объектов электросетевого хозяйства). Учитывая тот факт, что указанные ограничения/обременения права распространяются только на несущественную часть земельного участка и не оказывают каких-либо препятствий для эксплуатации здания ТРЦ, данные ограничения/обременения не учитываются в рамках настоящей оценки.

В рамках настоящего Отчета Оценщик исходит из предположения об отсутствии иных обременений и ограничений.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

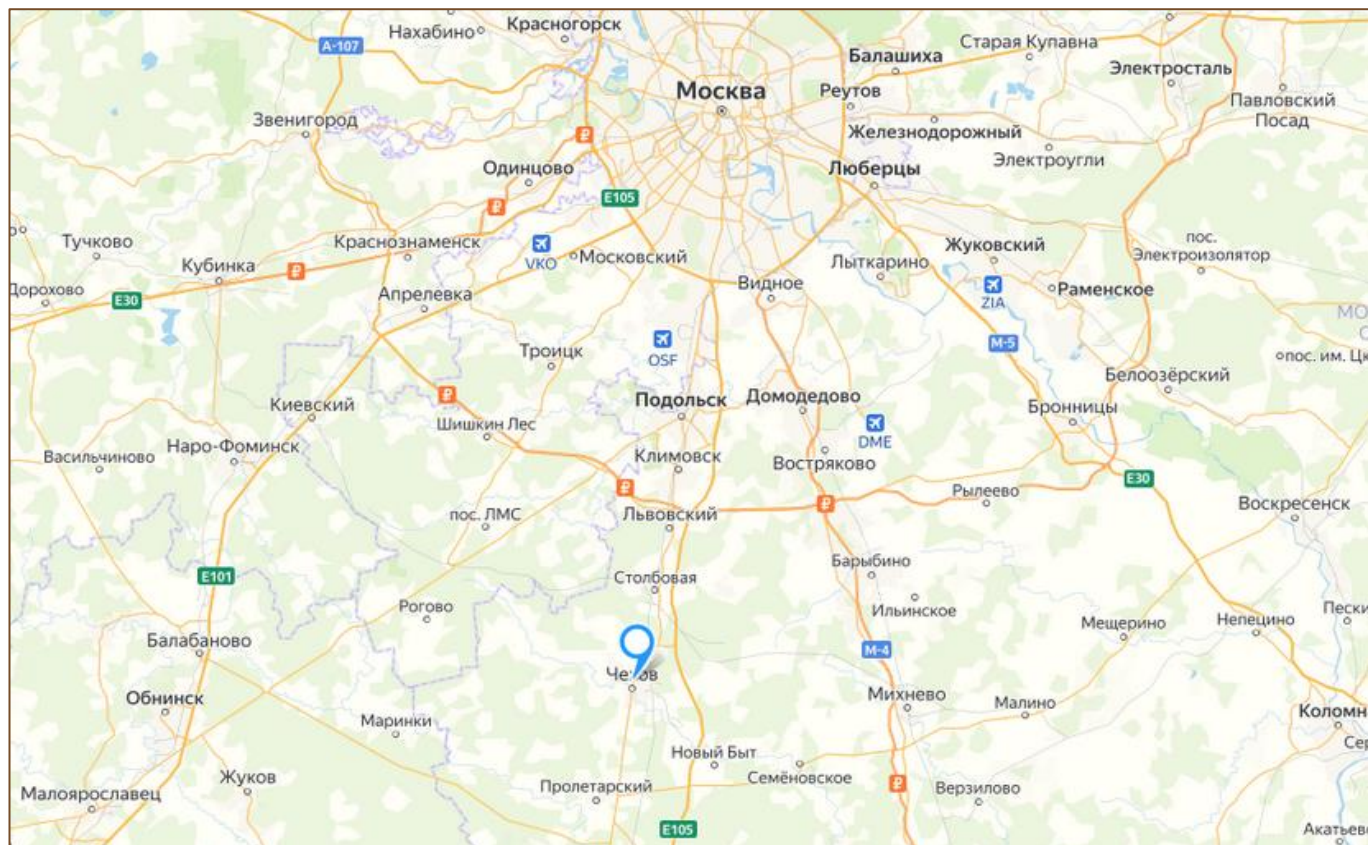
2.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен по адресу: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

Город Чехов входит в городской округ Чехов и расположен на юге Московской области в 50 км от МКАД. С Москвой город соединяют Курское направление Московской железной дороги, Симферопольское шоссе, рядом проходит автотрасса "Крым". Большая часть г. Чехов расположена на левом берегу реки Лопасни и к западу от железнодорожной магистрали. Город протянулся с севера на юг на 5 км. Площадь города - 23 кв. км.

Численность населения г. Чехов по состоянию на 01.01.2023 г. составляет 87 039 человек.

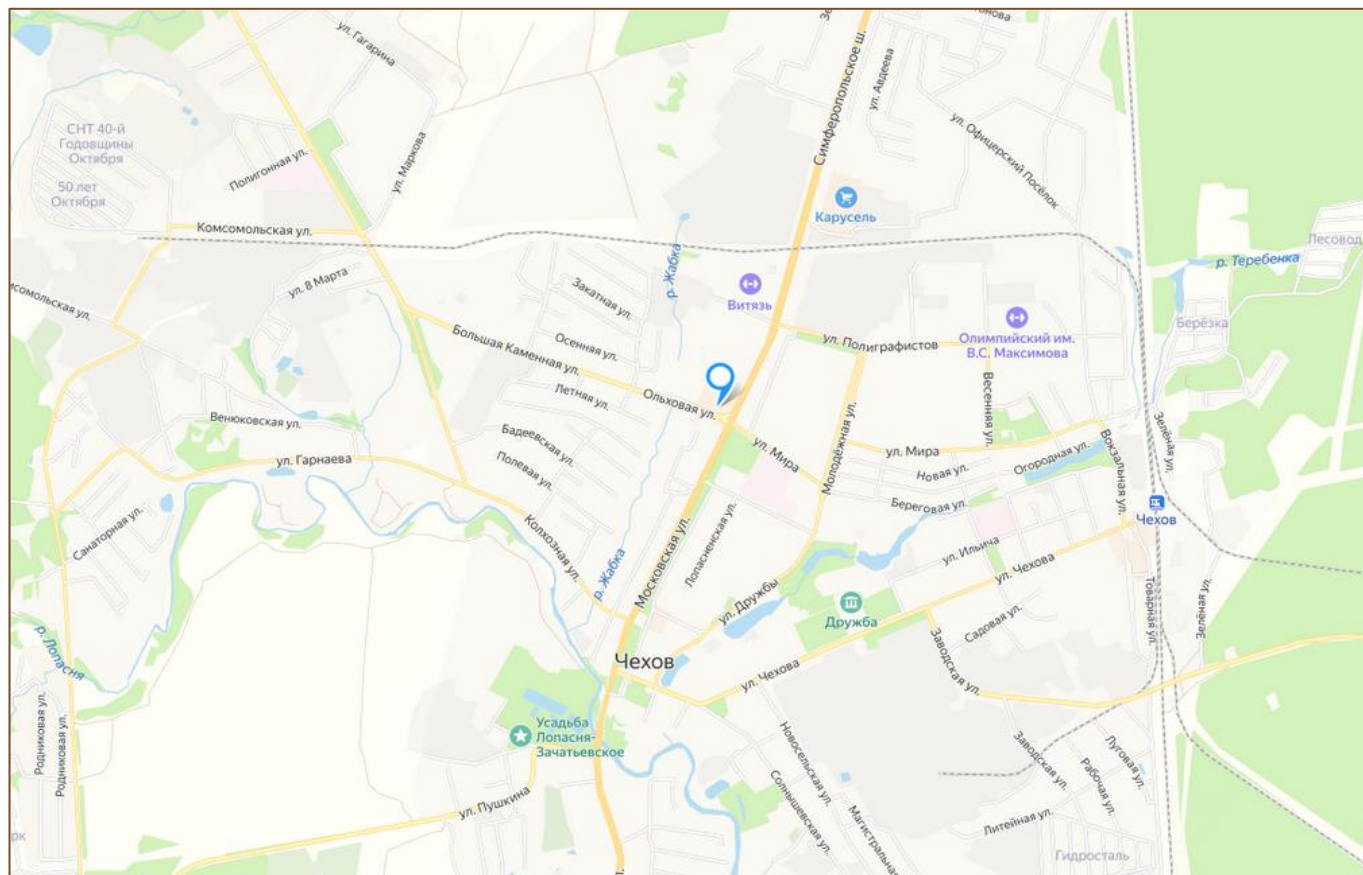
И. 2.1 Схема расположения Объекта оценки на карте Московской обл.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

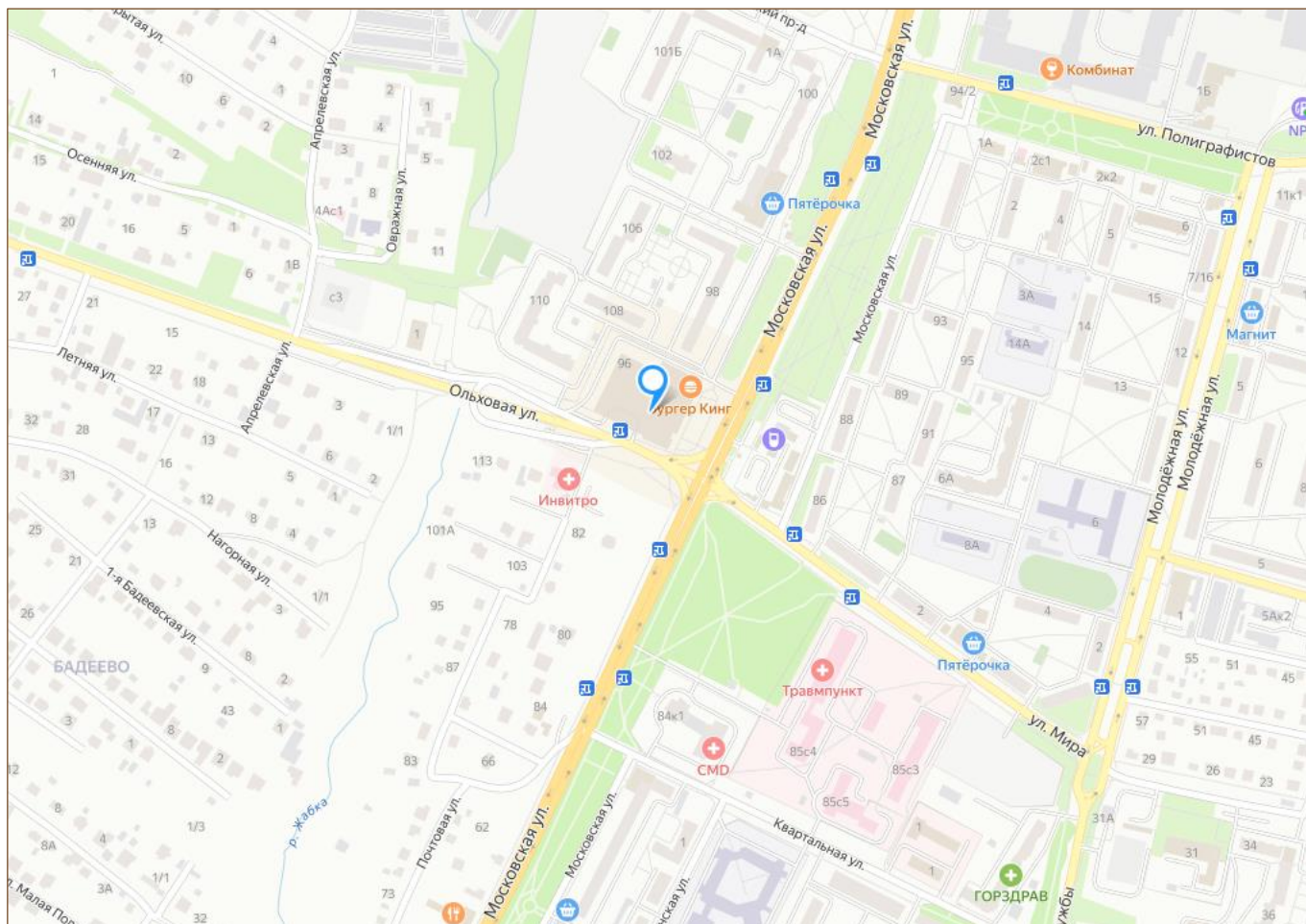
И. 2.2 Схема расположения Объекта оценки на карте г. Чехова Московской обл.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

И. 2.3 Схема расположения Объекта оценки на карте г. Чехова Московской обл. в приближении



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Т. 2.2 Характеристика местоположения недвижимого имущества

Характеристика	Описание
Адрес	Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96
<i>Транспортная доступность</i>	
Остановки общественного транспорта	"ТРЦ Карнавал"
Удаленность от остановок общественного транспорта	Около 70 м (1 минута пешком)
Линия застройки	Первая линия
Подъезд /вход со стороны	ул. Московская, ул. Ольховская
Интенсивность движения транспорта на прилегающей улице	Высокая
Интенсивность пешеходного потока на прилегающей улице	Высокая
<i>Окружение</i>	
Характеристика окружающей застройки	Смешанная застройка. Окружение составляют жилые дома, объекты социальной городской инфраструктуры
Крупные магистрали, улицы	60 м - ул. Московская (продолжение Старого Симферопольского шоссе), 52 км - МКАД
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Плотность застройки средняя. Степень развитости близлежащей инфраструктуры высокая
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки и района в целом	Отсутствуют

Источник: анализ Оценщика

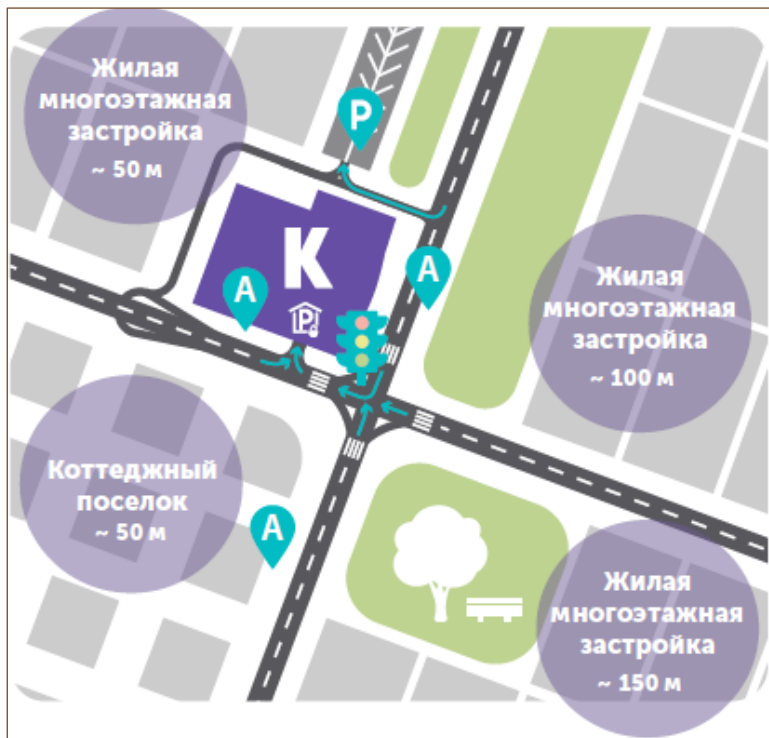
ТРЦ "Карнавал" расположен в центре города Чехова, на пересечении центральных улиц города Московская и Ольховская.

Способы подъезда к Объекту оценки:

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- на автомобиле: двухуровневая автомобильная развязка с увеличенным полотном дороги в 4 полосы предоставляет возможность удобного подъезда к ТРЦ со стороны улиц Московская и Ольховская.
- на общественном транспорте: в непосредственной близости к ТРЦ расположено 3 остановки общественного транспорта, в направлении ТРЦ курсирует более 15 городских маршрутов.
- пешком: ТРЦ окружает плотный жилой массив многоквартирных домов, а также коттеджный поселок. Снабженный светофорами и пешеходными переходами перекресток делает доступ к ТРЦ безопасным и комфортным для посетителей.

И. 2.4 Окружение Объекта оценки



Источник: данные презентации Объекта оценки <https://karnaval-tc.ru/arendatoram/>

И. 2.5 Зона охвата Объекта оценки



Источник: данные презентации Объекта оценки <https://karnaval-tc.ru/arendatoram/>

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.3 ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

Описание физических характеристик Объекта оценки представлено в таблице ниже.

Т. 2.3 Описание зданий в составе Объекта оценки

Характеристика	Значение		
Тип	ОСЗ	ОСЗ	
Назначение	Торгово-развлекательный центр	Трансформаторная подстанция	
Тип торгового центра	Окружной	-	
Местоположение	Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96		
Линия домов	Первая линия крупной улицы	-	
Этаж расположения	7, в том числе подземных 1	1	
Общая площадь, кв. м, в т.ч.:	32 835,0	54,0	
площадь подвала, кв. м	6 435,5	-	
площадь 1-го этажа, кв. м	5 981,5	-	
площадь этажей выше 1, кв. м	20 418,0	-	
Арендопригодная площадь, кв. м	17 654,7	-	
Площадь застройки, кв. м	6 941,9	-	
Количество машиномест в наземном паркинге, шт.	300	-	
Количество машиномест в подземном паркинге, шт.	117	-	
Внутренняя отделка	Стандартная	Отсутствует	
Инженерные системы	Водоснабжение, водоотведение, отопление, канализация, электроснабжение, центральное кондиционирование	Электроснабжение	
Кадастровый номер здания	50:31:0000000:18255	50:31:0000000:14918	
Кадастровая стоимость, руб.	2 038 900 813,28	835 302,26	
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	62 095,35	15 468,56	
Год ввода в эксплуатацию	2011	2009	
Конструктивные элементы здания	Фундамент	Железобетонный	Железобетонный
	Стены	Металлические сэндвич-панели	Бетонный монолит
	Перекрытия	Железобетонные	Железобетонный

Источники: данные Заказчика, выписок из ЕГРН, технического паспорта на здание с кад. № 50:31:0000000:18255, разрешения на ввод в эксплуатацию объекта с кад. № 50:31:0000000:14918, презентации ТРЦ "Карнавал" <https://karnaval-tc.ru/arendatoram/>

Величина арендопригодной площади здания с кад. № 50:31:0000000:18255 определялась на основе данных реестра договоров аренды и поэтажных планов.

Т. 2.4 Расчет арендопригодной площади

Этаж	Арендованные площади, кв. м	Вакантные площади, кв. м	Всего по ТЦ, кв. м
1 этаж	1 этаж	3 262,4	627,9
2 этаж	2 этаж	4 406,4	219,6
3 этаж	3 этаж	4 552,0	169,6
4 этаж	4 этаж	3 705,0	170,6
5 этаж	5 этаж	306,9	194,7
Итого	16 232,7	1 382,4	17 615,1

Источники: данные реестра договоров аренды, анализ Оценщика

Таким образом, величина арендопригодной площади Объекта оценки составляет 17 615,1 кв. м.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В состав арендопригодной площади не включена площадь крыши, а также парковка. Доход от сдаваемых в аренду площадей на крыше, парковки, а также рекламы и аренды МОП учтен в составе прочих доходов оцениваемого объекта.

В состав Объекта оценки входят здание: трансформаторная подстанция с кад. № 50:31:0000000:14918 и сооружение: газопровод-ввод с кад. № 50:31:0040412:232. Фактически данные объекты представляют собой коммуникационные объекты и являются неотделимыми улучшениями здания с кад. № 50:31:0000000:18255, обеспечивающими его функционирование. В связи с чем стоимость данных объектов учитывается в стоимости оцениваемого единого объекта недвижимости и отдельно не рассчитывается.

Т. 2.5 Описание сооружения в составе Объекта оценки

Наименование	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Местоположение	Протяженность, м
Газопровод-ввод	50:31:0040412:232	746 214,02	Московская обл., городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96	345

Источники: данные выписки из ЕГРН, технического паспорта

В таблице ниже приведены характеристики земельного участка, на котором расположено здание с кад. № 50:31:0000000:18255.

Т. 2.6 Характеристики земельных участков в составе оцениваемого имущества

Характеристика	Значение
Тип объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	50:31:0040402:66
Адрес	Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96
Площадь общая, кв. м	9 047
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение (разрешенное использование)	Под размещение торгового центра
Вид права на земельный участок	Собственность
Кадастровая стоимость, руб.	27 830 562,34
Удельный показатель кадастровой стоимости	3 076,22
Форма	Многоугольная, приближенная к квадрату
Рельеф	Ровный
Инженерное оснащение	Теплоснабжение, водопровод, канализация, электроснабжение
Перечень строений на земельном участке	Нежилое здание (торгово-развлекательный центр) с кад. № 50:31:0000000:18255

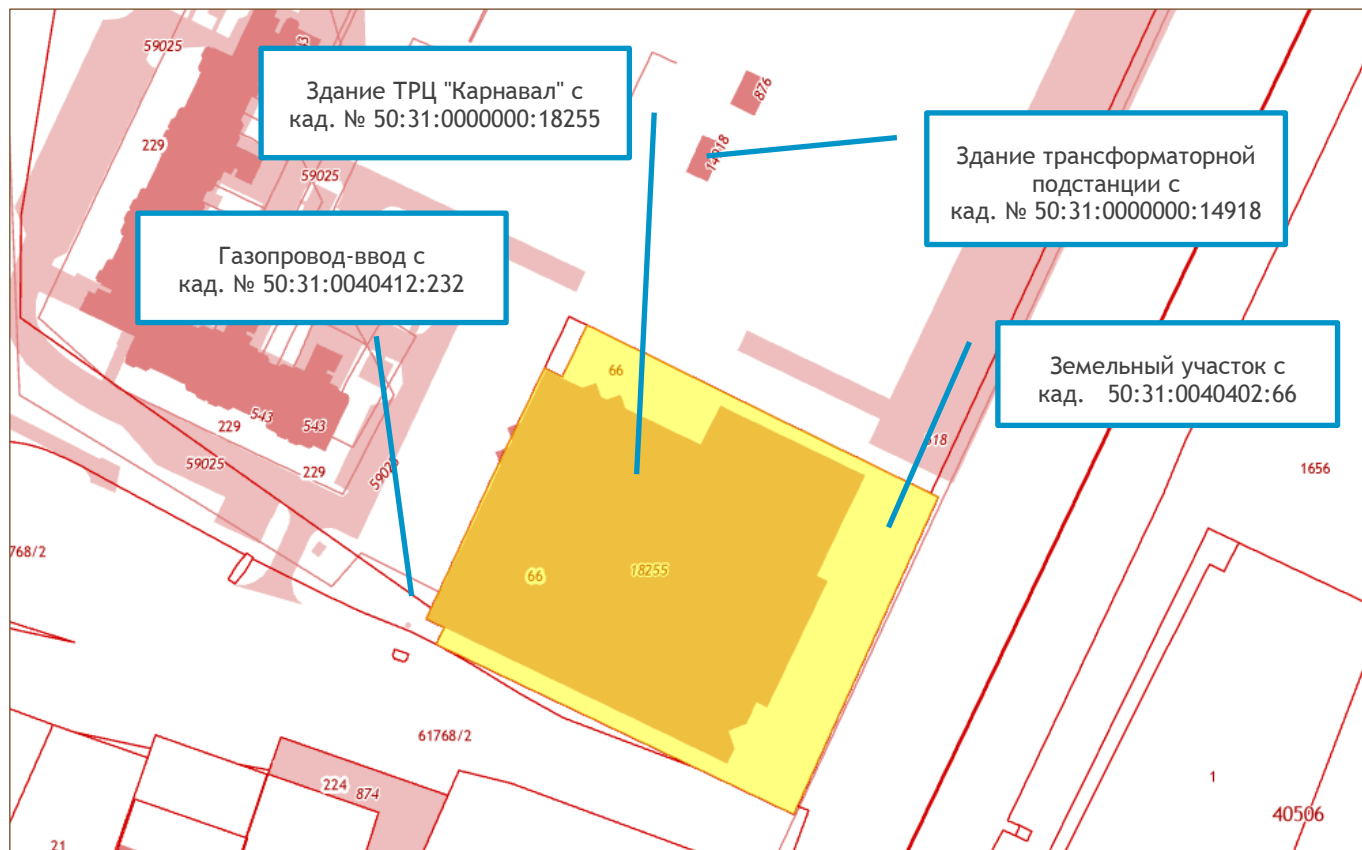
Источник: данные выписки из ЕГРН, данные онлайн-портала Росреестр (<https://pkk5.rosreestr.ru/>)

По состоянию на дату оценки здание (трансформаторная подстанция) с кад. № 50:31:0000000:14918 в составе Объекта оценки расположено на земельном участке с кад. № 50:31:0040402:229. По данным Заказчика, данный земельный участок находится в собственности у военной части. Права на часть земельного участка, расположенного под зданием (трансформаторная подстанция) с кад. № 50:31:0000000:14918, у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" под управлением АО УК "Первая" не оформлены. По состоянию на дату оценки идет процесс оформления прав на часть указанного земельного участка. В рамках настоящего Отчета Оценщик исходит из допущения о том, что права на часть земельного участка под зданием (трансформаторная подстанция) с кад. № 50:31:0000000:14918 будут оформлены в соответствии с действующим законодательством. Рыночная и справедливая стоимости прав на земельный участок под зданием трансформаторной подстанции учитывается в стоимости оцениваемого единого объекта недвижимости.

Ниже представлен снимок с публичной кадастровой карты, на котором изображен оцениваемый земельный участок.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

И. 2.6 Снимок с публичной кадастровой карты, на котором представлен оцениваемый земельный участок



Источник: Публичная кадастровая карта <https://pkk5.rosreestr.ru/>

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

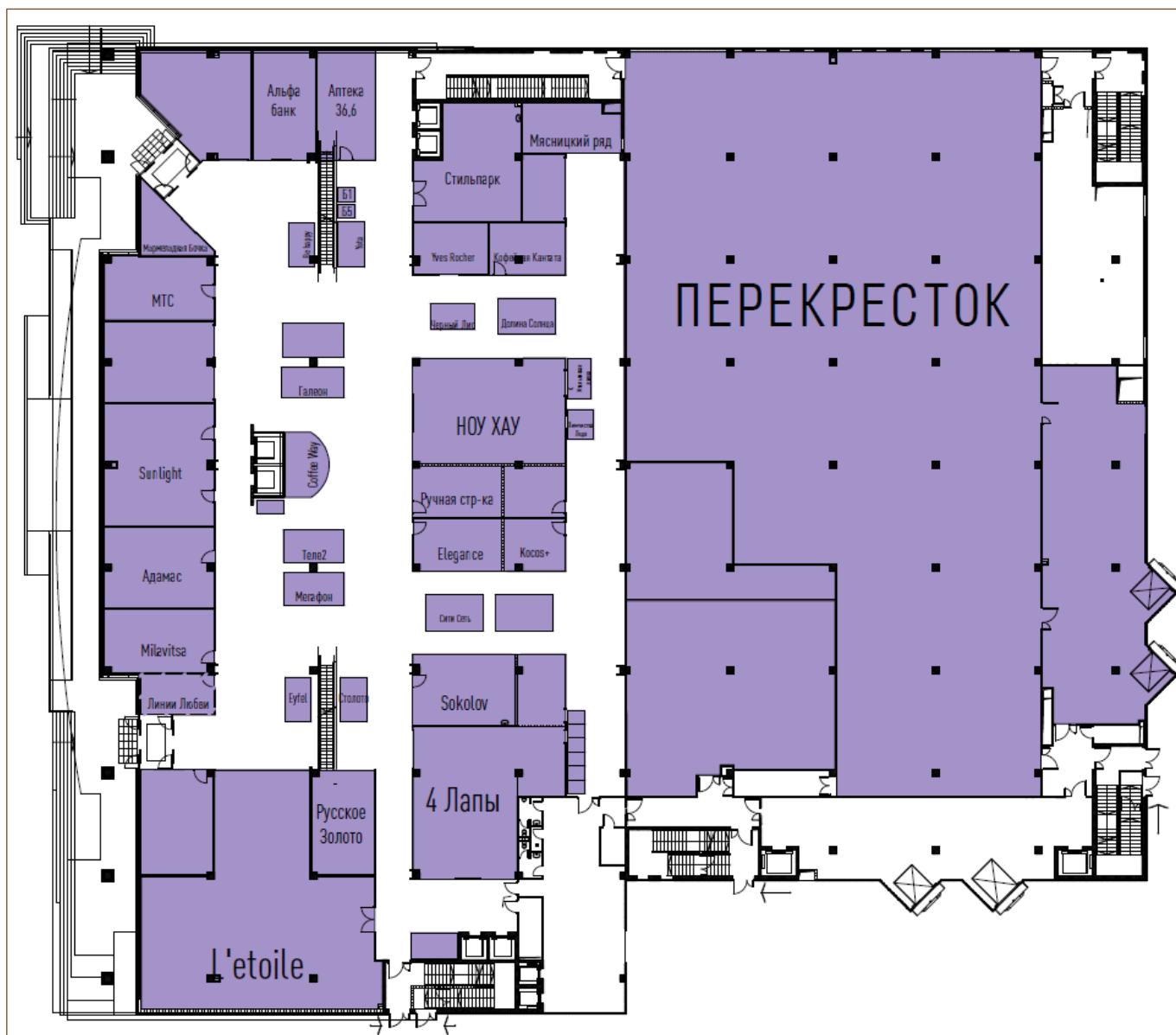
Текущее использование

По состоянию на дату оценки оцениваемые объекты недвижимости представляют собой комплекс имущества, функционирующий как единый объект недвижимости (ЕОН), представляющий собой торгово-развлекательный центр с коммуникациями и земельным участком, на котором он расположен. Оцениваемый единый объект недвижимости эксплуатируется согласно его функциональному назначению в качестве торгово-развлекательного центра окружного масштаба² с широким спектром профилей арендаторов.

По поэтажным планам в ТРЦ выделяются 5 наземных уровней и 1 подземный, в котором расположена подземная парковка на 117 машиномест.

На первом уровне расположены якорные арендаторы "Перекресток", "L'etoile", "Sunlight" и операторы торговой галереи. На втором уровне расположена торговая галерея и якорные арендаторы "Кораблик", "Спортмастер", "Глория Джинс", "Incity", "Ostin", "Colins". На третьем уровне торговая галерея, якорные арендаторы - "Modis", магазины сети "Kagi", магазин электроники "М.Видео". На четвертом уровне расположены многозальный кинотеатр "Матрица", детский парк развлечений, а также зона фудкорта. На пятом уровне расположены помещения, предназначенные для оказания услуг и офисные помещения, в которых располагается управляющая компания.

И. 2.7 Поэтажный план ТРЦ "Карнавал" (1 уровень)

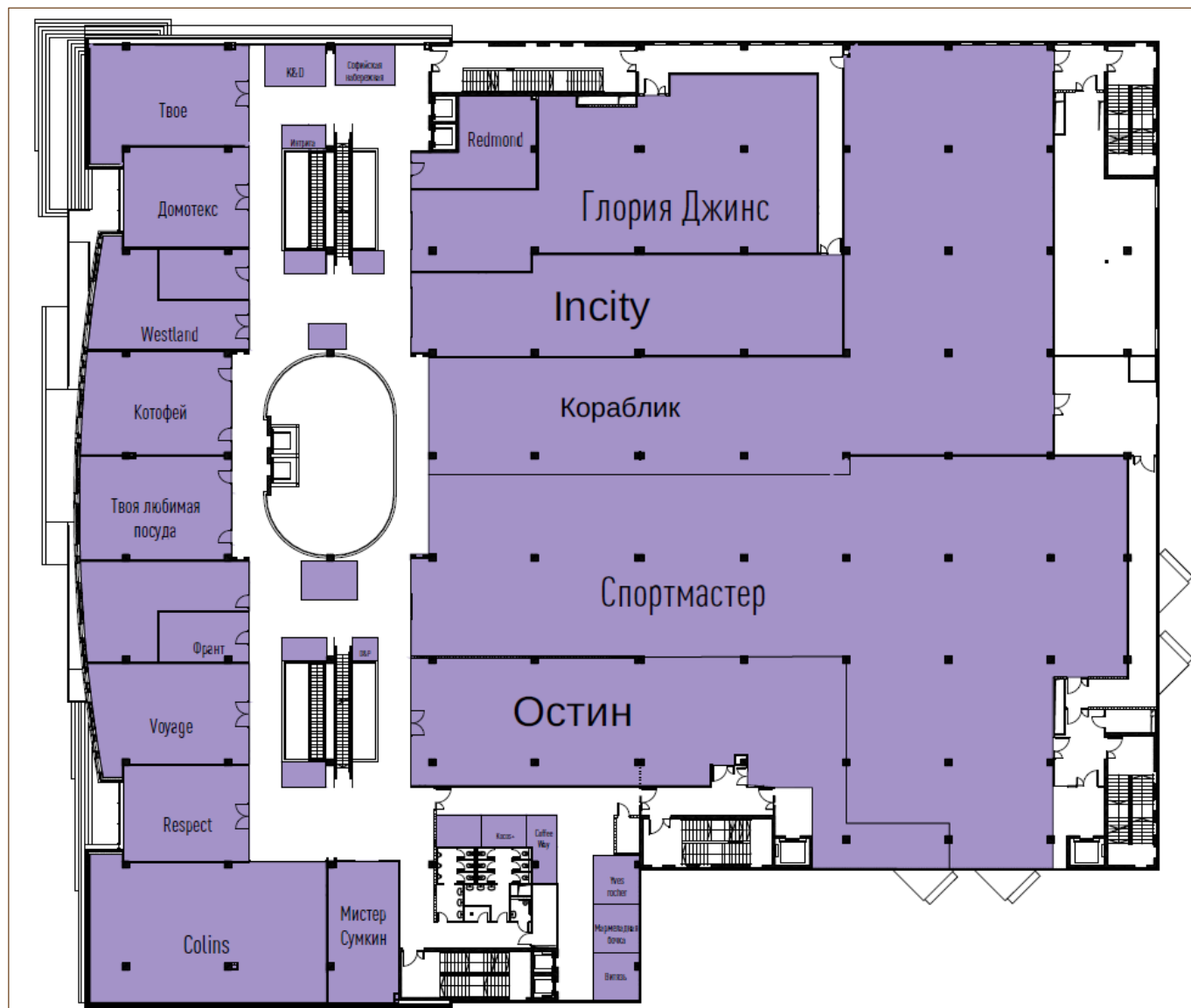


Источник: данные поэтажного плана ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 03.07.2023 г, предоставленного Заказчиком

² Анализ принадлежности Объекта оценки к торговым центрам окружного масштаба приведен в разделе 0 Отчета

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

И. 2.8 поэтажный план ТРЦ "Карнавал" (2 уровень)



Источник: данные поэтажного плана ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 03.07.2023 г, предоставленного Заказчиком

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

И. 2.9 поэтажный план ТРЦ "Карнавал" (3 уровень)



Источник: данные поэтажного плана ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 03.07.2023 г, предоставленного Заказчиком

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

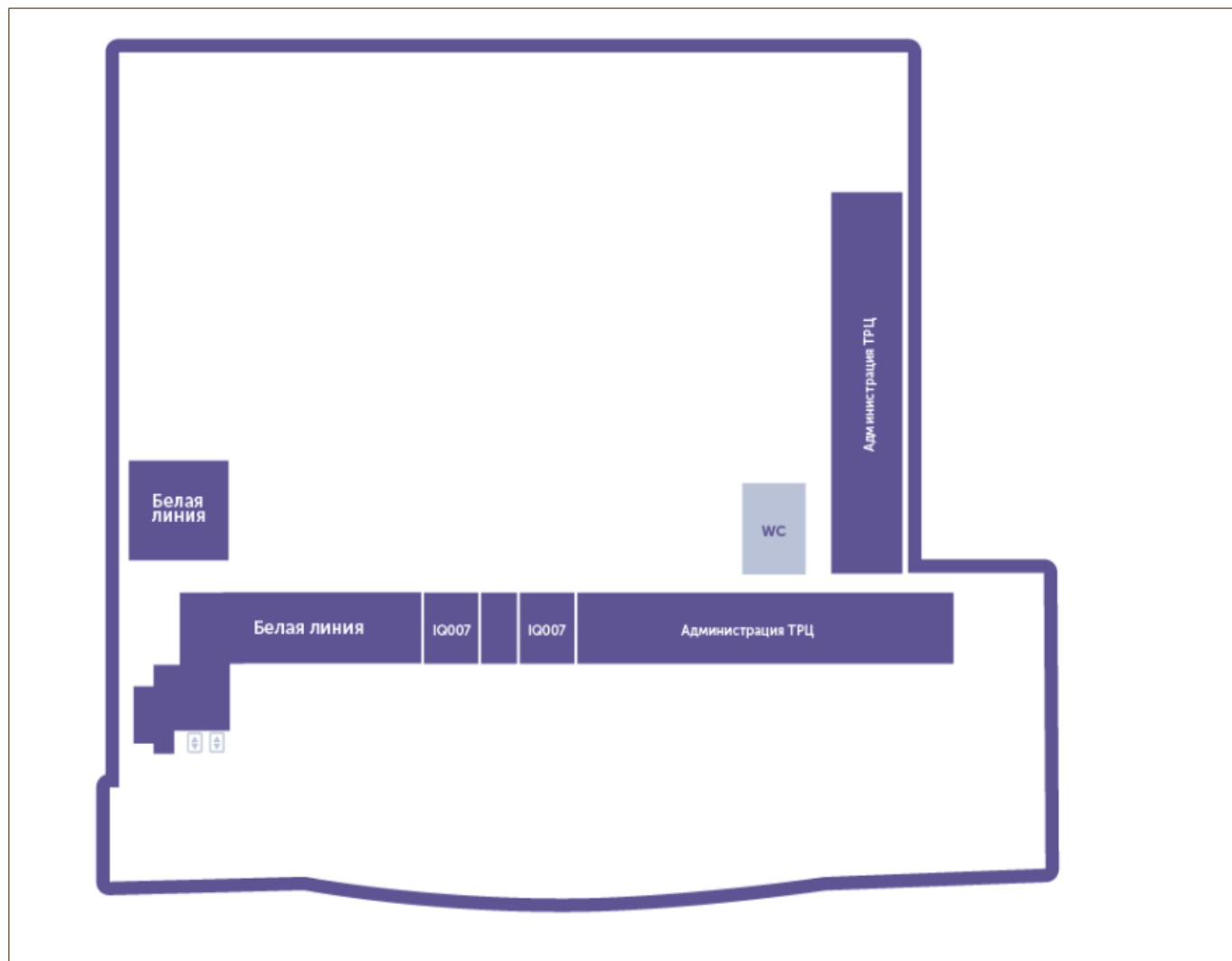
И. 2.10 поэтажный план ТРЦ "Карнавал" (4 уровень)



Источник: данные поэтажного плана ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 03.07.2023 г, предоставленного Заказчиком

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

И. 2.11 поэтажный план ТРЦ "Карнавал" (5 уровень)



Источник: данные поэтажного плана ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 08.08.2023 г., предоставленного Заказчиком

Заказчиком предоставлен реестр арендаторов (далее - Rent roll) по состоянию на 31.07.2023 г., на базе которого сформирована нижеприведенная таблица с существенными условиями по заключенным договорам аренды, а также данными по вакантным площадям.

По состоянию на дату оценки часть помещений ТРЦ "Карнавал" сданы в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам, а также по договорам на неопределенный срок. Часть арендаторов помимо постоянной арендной платы, платят дополнительно % с товарооборота в качестве переменной части арендной платы. Также ТРЦ "Карнавал" имеет дополнительный доход от внутренней рекламы и рекламы на фасаде ТРЦ, а также парковки.

В связи с требованием Заказчика, сведения, идентифицирующие заключенные договоры аренды, не раскрываются. Данные, используемые для дальнейшего расчета, могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.

Примечания:

1. Изменение условий аренды (базовой части арендной платы, эксплуатационных расходов, маркетинговых платежей) происходит в дату индексации каждого соответствующего договора аренды.
2. По данным Заказчика, по тем объектам, где дата окончания договоров аренды указана как 31.12.3999, заключены краткосрочные договоры аренды или договоры аренды на неопределенный срок.
3. По данным Rent-roll, на крыше оцениваемого ТЦ также сдается в аренду места под оборудование, а на территории ТЦ одно машиноместо для службы такси. Доход от данных объектов Оценщик учитывает в прочих доходах.
4. По информации Заказчика, по тем помещениям, где не указана отдельно величина эксплуатационных расходов, эксплуатационные расходы включены в базовую часть арендной платы.

На базе предоставленного Rent-roll Оценщиком была проведена группировка и составлен свод площадей в разрезе профиля арендаторов, площадей, типичных для соответствующих групп арендаторов в торговых центрах, а также среднее значение размера базовой арендной платы (БАП), величины эксплуатационных расходов (ЭР), маркетинговых платежей (МП) для каждой группы и по уровням. Результат группировки приведен в таблице далее.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Т. 2.7 Перечень помещений торгового назначения и соответствующие им расчетные ставки аренды

№ п/п	Торговый профиль	Площадь, кв. м*	Средневзвешенная ставка аренды по договору, руб./кв. м/год, без НДС, без КП и без ЭР	Средневзвешенная ставка эксплуатационных расходов руб./кв. м/год, без НДС	Средневзвешенная оплата за маркетинг руб./кв. м/год, без НДС
1 этаж					
1	Галерея 0-50	-	101 964,9	3 475,5	520,9
2	Галерея 50-100	-	76 970,7	4 187,1	799,9
3	Галерея 100-150	-	27 949,0	2 871,5	765,7
4	Галерея 150-300	-	69 501,8	1 972,2	295,8
5	Якорный ар-р	-	13 639,4	1 516,4	0,0
6	Кафе	-	102 176,2	0,0	0,0
7	Киоск/торговый остров	-	154 412,5	0,0	0,0
8	Банкоматы	-	143 817,3	0,0	0,0
	Итого арендованные площади	3 262,4			
9	Вакантные площади	627,9			
	Итого по 1 этажу	3 890,3			
2 этаж					
1	Галерея 0-50	-	80 007,0	0,0	0,0
2	Галерея 50-100	-	36 413,2	2 965,6	0,0
3	Галерея 100-150	-	25 765,5	227,3	113,7
4	Галерея 150-300	-	15 294,8	0,0	0,0
5	Якорный ар-р	-	11 523,5	2 304,1	0,0
6	Мини-якорный ар-р	-	20 112,8	2 703,2	201,5
7	Киоск/торговый остров	-	106 982,2	0,0	0,0
8	Склад	-	9 222,2	0,0	0,0
	Итого арендованные площади	4 406,4			
9	Вакантные площади	219,6			
	Итого по 2 этажу	4 626,0			
3 этаж					
1	Галерея 50-100	-	28 473,9	3 864,7	342,8
2	Галерея 100-150	-	25 000,0	2 985,0	510,0
3	Галерея 150-300	-	31 090,5	0,0	0,0
4	Галерея 300-500	-	12 037,0	1 598,7	0,0
5	Якорный ар-р	-	15 099,4	1 449,6	0,0
6	Киоск/торговый остров	-	77 966,3	0,0	0,0
7	Склад	-	8 849,3	0,0	0,0
	Итого арендованные площади	4 552,0			
8	Вакантные площади	169,6			
	Итого по 3 этажу	4 721,6			
4 этаж					
1	Галерея 0-50	-	53 755,9	0,0	0,0
2	Галерея 100-150	-	2 837,3	4,9	0,0
3	Галерея 150-300	-	33 934,9	6 360,1	578,2
4	Галерея 300-500	-	6 095,9	415,6	0,0
5	Киоск/торговый остров	-	36 074,4	0,0	0,0
6	Склад	-	7 270,5	0,0	0,0
7	Вендинговые аппараты	-	70 609,7	0,0	0,0

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Торговый профиль	Площадь, кв. м*	Средневзвешенная ставка аренды по договору, руб./кв. м/год, без НДС, без КП и без ЭР	Средневзвешенная ставка эксплуатационных расходов руб./кв. м/год, без НДС	Средневзвешенная оплата за маркетинг руб./кв. м/год, без НДС
8	Фудкорт	-	40 646,6	1 920,3	92,2
9	Ресторан	-	18 963,3	0,0	0,0
10	Кинотеатр	-	7 545,9	0,0	0,0
<i>Итого арендованные площади</i>		<i>3 705,0</i>			
11	Вакантные площади	170,6			
<i>Итого по 4 этажу</i>		<i>3 875,6</i>			
<i>5 этаж</i>					
1	Галерея 0-50	-	5 189,8	0,0	0,0
2	Галерея 150-300	-	10 072,9	0,0	0,0
<i>Итого арендованные площади</i>		<i>306,9</i>			
3	Вакантные площади	194,7			
<i>Итого по 5 этажу</i>		<i>501,6</i>			
<i>Итого по ТРЦ</i>		<i>17 615,1</i>			

Источник: данные реестра договоров аренды, анализ Оценщика

*Примечание: площадь в разбивке по помещениям является по данным Заказчика конфиденциальной информацией и по просьбе Заказчика не приводится в Отчете. Данная информация хранится в архиве Исполнителя и может быть предоставлена пользователю Отчета по запросу

Примечание: согласно данным предоставленного Rent-roll, в базовую часть арендной платы ряда помещений включены эксплуатационные расходы. В таких случаях при расчете средней ставки аренды в разрезе этажей и торговых профилей, арендные ставки данных помещений корректировались на величину ЭР. Корректировка на ЭР определялась Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком сведений о доходах и операционных расходах за 2022 г., как отношение фактической годовой величины эксплуатационных расходов собственника на общую арендопригодную площадь ТРЦ. Итоговое значение корректировки определялось как произведение полученного расчетного значения ЭР на общую площадь соответствующего помещения.

В ТРЦ "Карнавал" на дату оценки вакантно 1 382,4 кв. м (7,85% арендопригодной площади), в том числе:

- по 1 уровню - 16,1%;
- по 2 уровню - 4,7%;
- по 3 уровню - 3,6%;
- по 4 уровню - 4,4%;
- по 5 уровню - 38,8%.

Средневзвешенная ставка аренды по ТРЦ "Карнавал" с учетом эксплуатационных расходов и маркетинговых сборов составляет 23 217 руб./кв. м в год без НДС, в том числе:

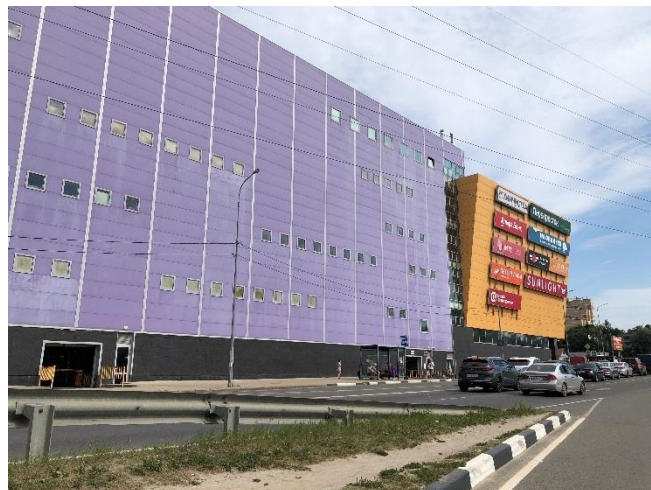
- по 1 уровню - 46 067 руб./кв. м в год с учетом ЭР и МС без НДС;
- по 2 уровню - 19 678 руб./кв. м в год с учетом ЭР и МС без НДС;
- по 3 уровню - 18 491 руб./кв. м в год с учетом ЭР и МС без НДС;
- по 4 уровню - 14 260 руб./кв. м в год с учетом ЭР и МС без НДС;
- по 5 уровню - 9 298 руб./кв. м в год с учетом ЭР и МС без НДС.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.4 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой торгово-развлекательный центр с трансформаторной подстанцией и газопроводом-вводом. Помещения оцениваемого объекта используются в качестве торговых. Физические характеристики и объемно-планировочные решения Объекта оценки, согласно классификации, приведенной в разделе 4.2 настоящего Отчета, соответствуют объектам торговой недвижимости окружного формата.

Внешний вид здания с кад. № 50:31:000000:18255



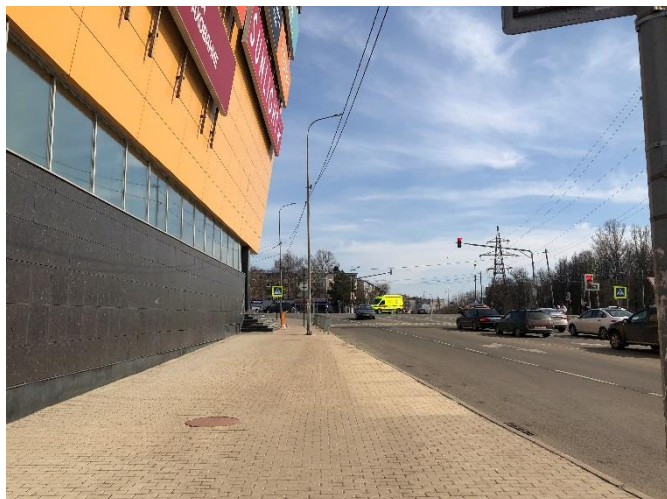
Входная группа



Подъездные пути



Въезд в паркинг



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внутренние помещения 1 этажа



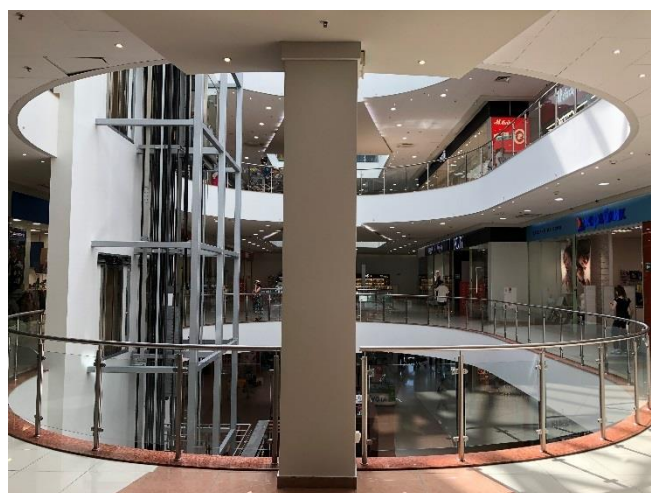
2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внутренние помещения 1 этажа



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внутренние помещения 2 этажа



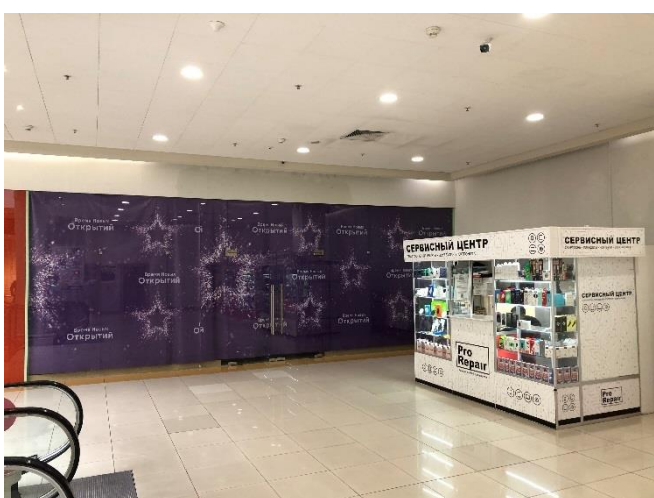
2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внутренние помещения 2 этажа



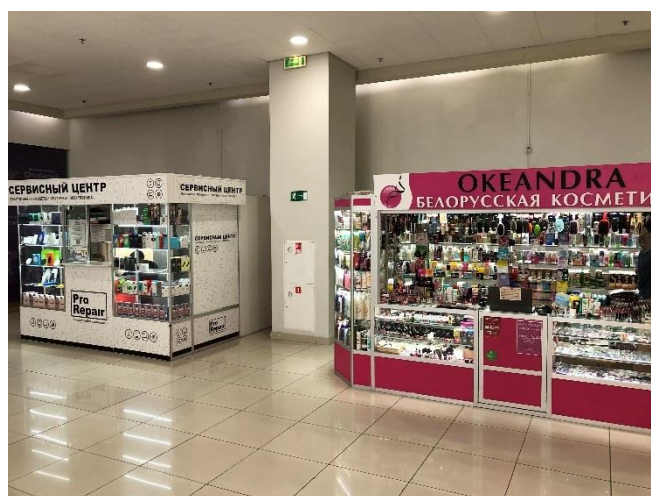
2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внутренние помещения 3 этажа



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внутренние помещения 3 этажа



Внутренние помещения 4 этажа



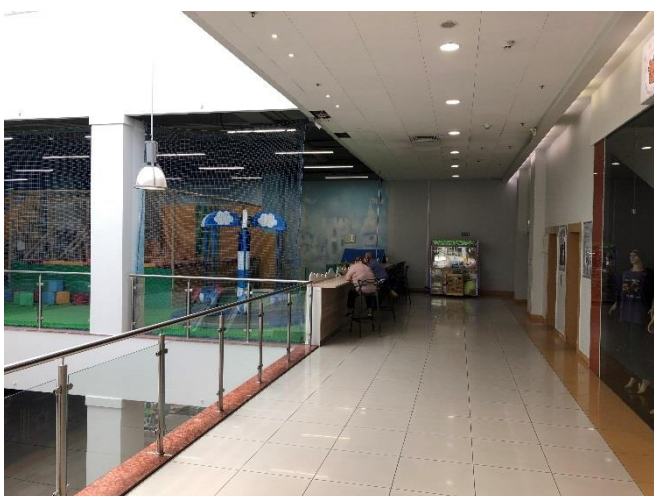
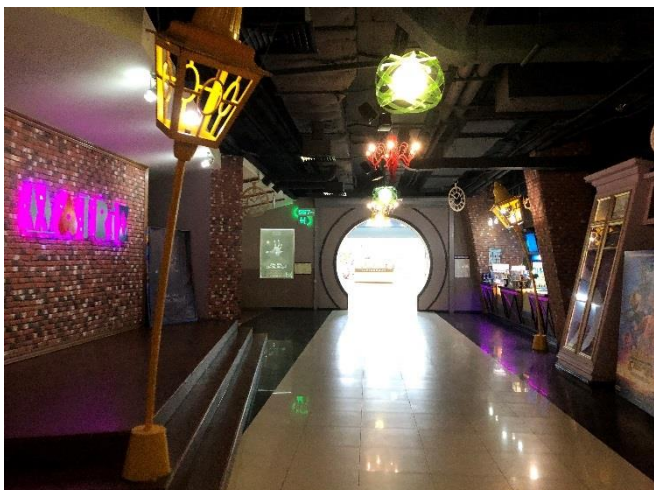
2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внутренние помещения 4 этажа



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внутренние помещения 4 этажа

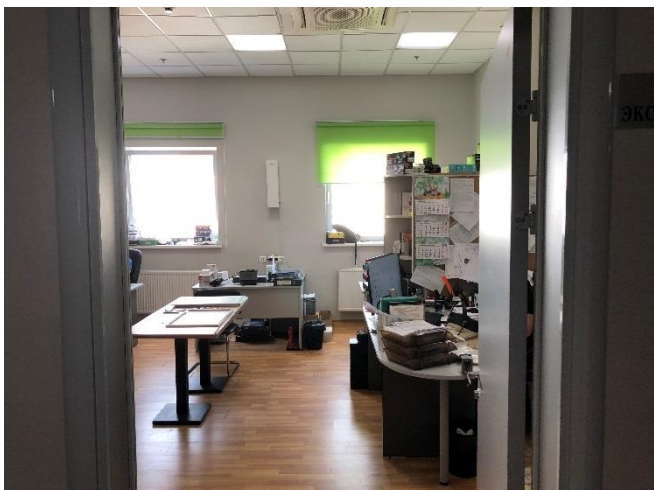


Внутренние помещения 5 этажа



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

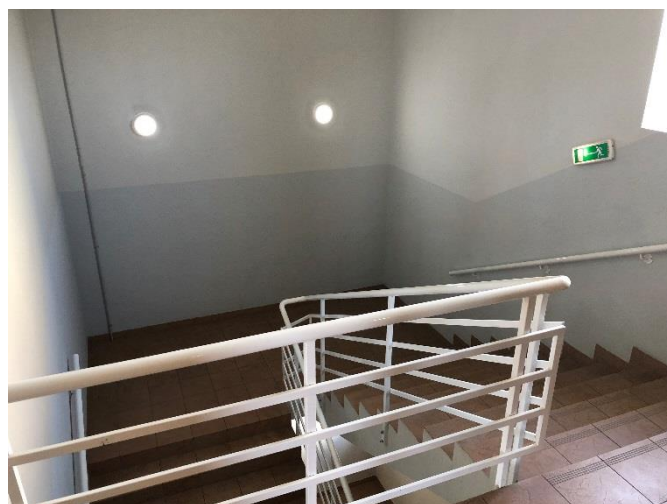
Внутренние помещения 5 этажа



Крыша



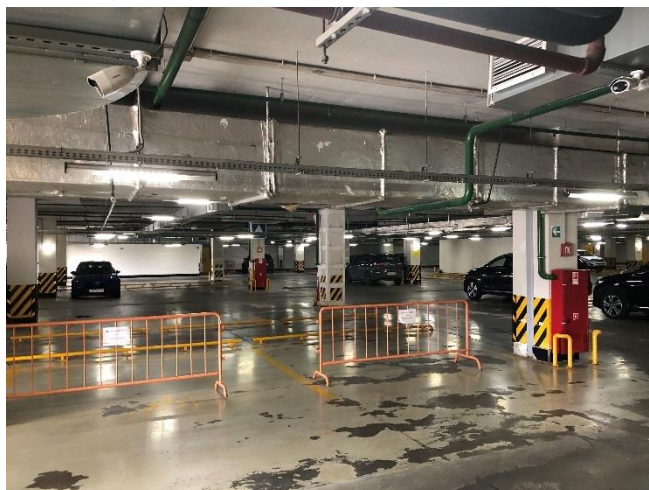
Лестничная клетка



Паркинг



Паркинг





3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

3 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Стандарты оценки подчеркивают, что анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)" "наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости".

Как видно из приведенного выше определения, наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно разрешенным, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть экономически оправданным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую доходность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной и справедливой стоимости Оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

Анализ наиболее эффективного использования для условно свободного земельного участка

Законодательно разрешенное использование подразумевает, что каждое использование надо вначале проверить на предмет того, разрешено ли оно юридически для данного объекта. Общественные и юридические ограничения включают правила зонирования, ограничения на частную инициативу, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты.

В соответствии с правоподтверждающими документами земельный участок (кадастровый № 50:31:0040402:66), на котором расположен Объект оценки, имеет разрешенное использование "Для иных видов жилой застройки", разрешенное использование (по документам) - "под размещение торгового центра". Информацией о возможном изменении варианта разрешенного использования Оценщик не располагает. Таким образом, законодательно разрешенным вариантом использования является размещение на нем зданий торгового назначения.

Физически возможное использование — это рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования, то есть это использование, соответствующее размеру, форме и рельефу земельного участка, а также с учетом установленных ограничений. При этом следует учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Рельеф, общая площадь и форма земельного участка не накладывают ограничений на строительство каких-либо объектов недвижимости. На участке, возможно, как строительство жилых объектов, так и объектов коммерческой недвижимости.

Исследование финансовой целесообразности заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

Земельный участок расположен на 1-ой линии домов на пересечении ул. Ольховской и ул. Московской, которая является продолжением Старого Симферопольского шоссе, что характеризуется отличной транспортной доступностью. В связи с этим на земельном участке финансово целесообразно строительство объектов торгового назначения.

Вариант использования, обеспечивающий *максимальную доходность* из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием участка.

С учетом местоположения участка вариантом, обеспечивающим максимальную доходность, является размещение на нем торгового центра.

Вывод: учитывая указанные выше факторы, законодательные ограничения, вариантом использования участка как условно свободного, обеспечивающим максимальную доходность, является текущее использование - под размещение торгово-развлекательного центра.

3 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования для земельного участка с учетом имеющихся улучшений

Законодательно разрешенное использование

В соответствии с правоподтверждающими документами здания в составе Объекта оценки являются нежилыми. Таким образом, законодательно возможен любой вариант их эксплуатации за исключением размещения в них жилых помещений.

Физически возможное использование

Объект с кад. № 50:31:0000000:18255 представляет собой торгово-развлекательный центр с соответствующими конструктивными и планировочными характеристиками внутренних помещений, оснащенностью инженерными системами и коммуникациями. Использование здания для других коммерческих целей (складское, гостиничное и т.д.) невозможно, ввиду особенностей конструктивных систем и объемно-планировочных решений здания.

Объекты с кад. № 50:31:0000000:14918 и № 50:31:0040412:232 представляют собой здание трансформаторной подстанции и газопровод-ввод и служат для обеспечения функционирования объекта с кад. № 50:31:0000000:18255. Таким образом, использование данных объектов в качестве иного назначения не представляется возможным.

Исследование финансовой целесообразности

Торговая недвижимость, к которой относится оцениваемое здание с кад. № 50:31:0000000:18255, пользуется на рынке коммерческой недвижимости Московской обл. спросом. Объект оценки введен в эксплуатацию в 2011 г., на дату оценки 92,2% арендопригодной площади здания занято арендаторами. Данный факт, а также выгодное расположение Объекта оценки (на первой линии домов ул. Московской, которая является продолжением Старого Симферопольского шоссе, предопределяют финансовую целесообразность использования оцениваемого объекта в качестве торгового центра.

Объекты с кад. № 50:31:0000000:14918 и № 50:31:0040412:232 служат для обеспечения деятельности объекта с кад. № 50:31:0000000:18255. Данный вид использования объектов является наиболее финансово целесообразным.

Вариант использования, обеспечивающий *максимальную доходность* из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Учитывая конструктивные и планировочные характеристики, местоположение, а также законодательно разрешенное использование оцениваемых объектов, максимальную доходность обеспечивает единственный вариант их использования - эксплуатация согласно текущему назначению, а именно:

- объекта с кад. № 50:31:0000000:18255 в качестве торгово-развлекательного центра с подземной парковкой;
- объекта с кад. № 50:31:0000000:14918 в качестве трансформаторной подстанции;
- объекта с кад. № 50:31:0040412:232 в качестве газопровода-ввода.

Вывод: принимая во внимание текущее состояние рынка торговой недвижимости Московской обл., физические характеристики и местоположение Объекта оценки, а также планировочные решения помещений, наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль представляется его текущее использование в качестве торгово-развлекательного центра с трансформаторной подстанцией и газопроводом-вводом.



4 АНАЛИЗ РЫНКА

4.1 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

По предварительной оценке Минэкономразвития России, в марте 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил 1,0% м/м SA после сокращения на 0,3 м/м SA³ в феврале 2023 г.⁴ В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до 1,1% г/г⁵ после сокращения на 2,9% г/г в феврале (сокращение на 2,7% г/г в январе 2023 г.). В целом, за 1 кв. 2023 г. динамика ВВП составила -2,2% г/г.⁶

Т. 4.1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	янв.- мар. 2023
ВВП (индекс физического объема), %	104,0	101,8	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7	97,9*	н/д
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	103,9
Индекс промышленного производства	102,6	100,3	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	105,3	99,4	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	94,4	105,1	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,1	110,2	102,9
Индекс инвестиций в основной капитал	106,8	100,8	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	н/д
Реальные располагаемые денежные доходы населения	104,4	103,3	98,8	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1	99,0**	100,1*
Оборот розничной торговли	106,3	103,9	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,3	93,3	92,7

Источник: Федеральная служба государственной статистики (ФГС), Социально-экономическое положение России № 3 (2023 г.), <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2023.pdf>; Федеральная таможенная служба (ФТС России): <https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>

* Вторая оценка.

** Оценка.

Поддержку восстановлению экономики в марте 2023 г. оказал рост промышленного производства на 1,2% м/м SA, в годовом выражении также рост на 1,2% г/г после сокращения на 1,7% г/г в феврале 2023 г. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%. Эффект низкой базы 2022 г. в марте 2023 г. проявляется незначительно, благодаря более позднему спаду в добывающем секторе (март 2022 г. промышленное производство в целом +2,3% г/г, добыча полезных ископаемых +6,7% г/г).

В обрабатывающих производствах в марте 2023 г. наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил 3,6% м/м SA к февралю 2023 г. (+0,2% м/м SA в феврале 2023 г.). В годовом выражении рост на 6,3% г/г (к уровню 2021 г. - на 5,6%).

Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс металлургический комплекс: +13,5% г/г в марте 2023 г. после 10,3% г/г в феврале 2023 г. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил 14,8%.

После продолжительного спада машиностроительный комплекс по итогам марта 2023 г. показал рост на 10,0% г/г, и превысил уровень марта 2021 г. на 1,4%. В целом комплекс внёс 1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств.

В добывающей промышленности в марте 2023 г. отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на 1,0 м/м SA к февралю 2023 г. (в годовом выражении -3,6% г/г в марте 2023 г. после -3,2% г/г в феврале 2023 г.). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на 2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала добыча прочих полезных ископаемых (+3,9% г/г в марте 2023 г. после -20,6% г/г в феврале 2023 г.).

Объём работ в строительстве в марте с исключением сезонности сократился на 2,2% м/м SA после роста на 1,9% м/м SA в феврале 2023 г. В годовом выражении рост замедлился до 6,0% г/г в марте 2023 г. (+11,9% г/г в феврале 2023 г.), превысив уровень марта 2021 г. на 11,7%.

В марте возобновился рост выпуска в сельском хозяйстве с исключением сезонного фактора: +1,8% м/м SA в марте 2023 г. после сокращения на -0,3% м/м SA в феврале 2023 г. В годовом выражении рост ускорился до +3,3% г/г в марте 2023 г. после +2,6% г/г в феврале 2023 г.

Грузооборот транспорта с исключением сезонности в марте 2023 г. вырос на 0,4% м/м SA после снижения на 0,8% м/м SA в феврале 2023 г. В годовом выражении спад составил 3,6% г/г в марте 2023 г. (-0,4% г/г в феврале 2023 г.).

³ SA - с корректировкой на сезонность.

⁴ Оценка уточнена с учётом опубликованных Росстатом квартальных данных по ВВП за 2022 г. и пересмотром данных по отдельным показателям за янв.-фев. 2023 г., ранее февраль -2,8% г/г, январь -2,9% г/г соответственно.

⁵ Год к году, в годовом выражении.

⁶ Министерство экономического развития РФ, О текущей ситуации в российской экономике, мар.-апр. 2023 г., https://www.economy.gov.ru/material/file/183d090ff0bb3a8b60330f4c1f953998/2023_05_03.pdf

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

С исключением трубопроводного транспорта в марте 2023 г. рост составил 0,7% г/г за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта на 0,8% г/г, автомобильного транспорта на 6,2% г/г и воздушного транспорта на 5,7% г/г.

Оборот розничной торговли⁷ в марте 2023 г. с учётом сезонности ускорился до 0,5% м/м SA после роста на 0,4% м/м SA в феврале 2023 г. В годовом выражении падение замедлилось до 5,1% г/г в марте 2023 г. после сокращения на 9,0% г/г в феврале 2023 г. (-2,3% к марту 2021 г.).⁸

Индекс потребительских цен

По данным Федеральной службы государственной статистики (ФСГС), в марте 2023 г. по сравнению с февралем 2023 г. индекс потребительских цен составил 100,37%, по сравнению с декабрем 2022 г. - 101,67% (в марте 2022 г. - 107,61%, по сравнению с декабрем 2021 г. - 109,95%).⁹

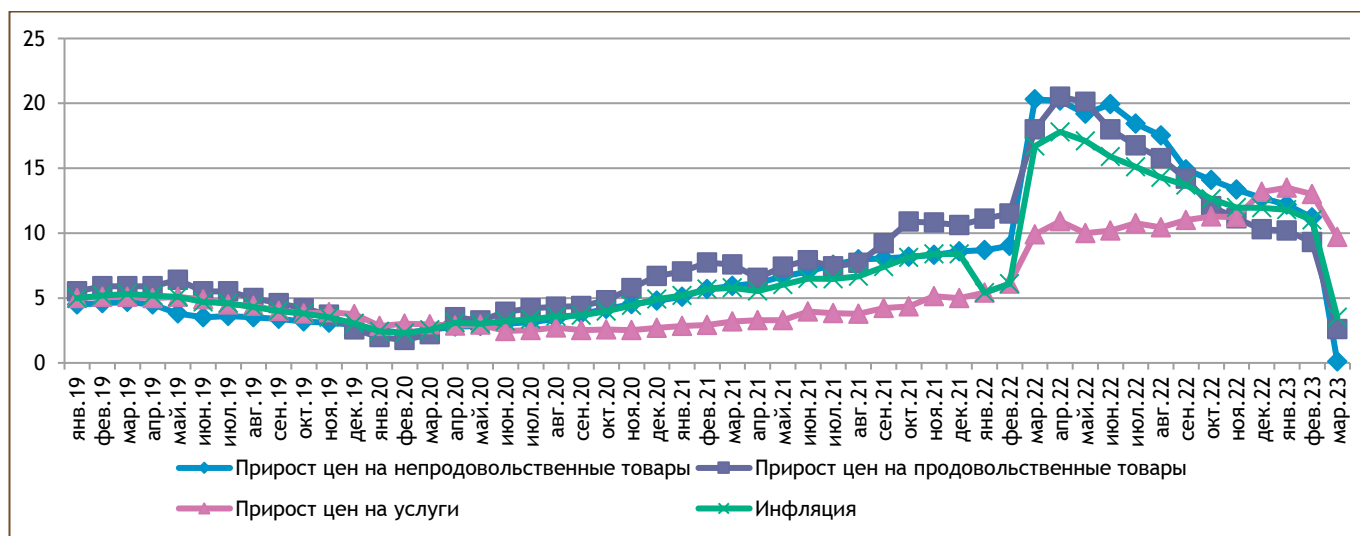
С поправкой на сезонность (SA) месячный прирост цен в марте 2023 г. составил 0,29% (в феврале 2023 г. - 0,27%). Изменения приростов цен по большинству товаров и услуг были небольшими. Среднемесячный прирост цен в 1 кв. 2023 г. ускорился до 0,33% SA (в 4 кв. 2022 г. - 0,23%).

По данным Банка России, годовая инфляция в марте 2023 г. резко снизилась из-за эффекта высокой базы марта 2022 г. (7,61% м/м). В марте 2023 г. инфляция составила 3,51%, что на 7,48 п.п. ниже значения февраля 2023 г. Наиболее значительно уменьшился в марте 2023 г. прирост цен на товары, замедление по услугам было менее заметным. В первую очередь это связано с продолжающимся ростом стоимости услуг в сфере внутреннего и зарубежного туризма, а также авиаперелетов. В то же время наиболее заметным было снижение цен на мясные продукты и плодоовощную продукцию.

Годовая инфляция без учета плодоовощной продукции, нефтепродуктов, ЖКУ, услуг туризма и транспорта замедлилась до 2,49% в марте 2023 г. Базовая инфляция и медиана годовых приростов также уменьшились в марте 2023 г. - до 3,72% и 5,06% соответственно. Оценка трендовой инфляции понизилась до 7,10% в марте 2023 г. (в феврале 2023 г. - 7,30%).

Основными дезинфляционными факторами по-прежнему являются сдержанное потребительское поведение домохозяйств в условиях общей неопределенности при одновременном восстановлении импортных цепочек поставок, увеличивающее предложение потребительских товаров. Спрос на товары длительного пользования остается умеренным, так как покупатели пока продолжают адаптироваться к изменениям ассортимента из-за смены географии импортных поставок и набора доступных брендов. Издержки производства продовольственных товаров пока еще ограничены длящимися эффектами рекордного урожая зерновых 2022 г.¹⁰

И. 4.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, январь 2019 г. - март 2023 г. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



Источник: Банк России, Динамика потребительских цен № 4 (28)-3 (87): <https://cbr.ru/analytics/dkp/dinamic/>

Внешняя торговля

В январе-феврале 2022 г. внешнеторговый оборот России составил 148,3 млрд долл. США (154,9% к январю-февралю 2021 г.), в том числе экспорт - 96 млрд долл. США (168,5%), импорт - 52,3 млрд долл. США (135%). Сальдо

⁷ В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, динамика оборота розничной торговли была скорректирована за 2022 г. на 0,2 п.п. вверх. Кроме того, учтены изменения, внесенные респондентами в ранее представленные данные.

⁸ Министерство экономического развития РФ, О текущей ситуации в российской экономике, мар.-апр. 2023 г., https://www.economy.gov.ru/material/file/183d090ff0bb3a8b60330f4c1f953998/2023_05_03.pdf

⁹ Об индексе потребительских цен в марте 2023 г., https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/56_12-04-2023.html

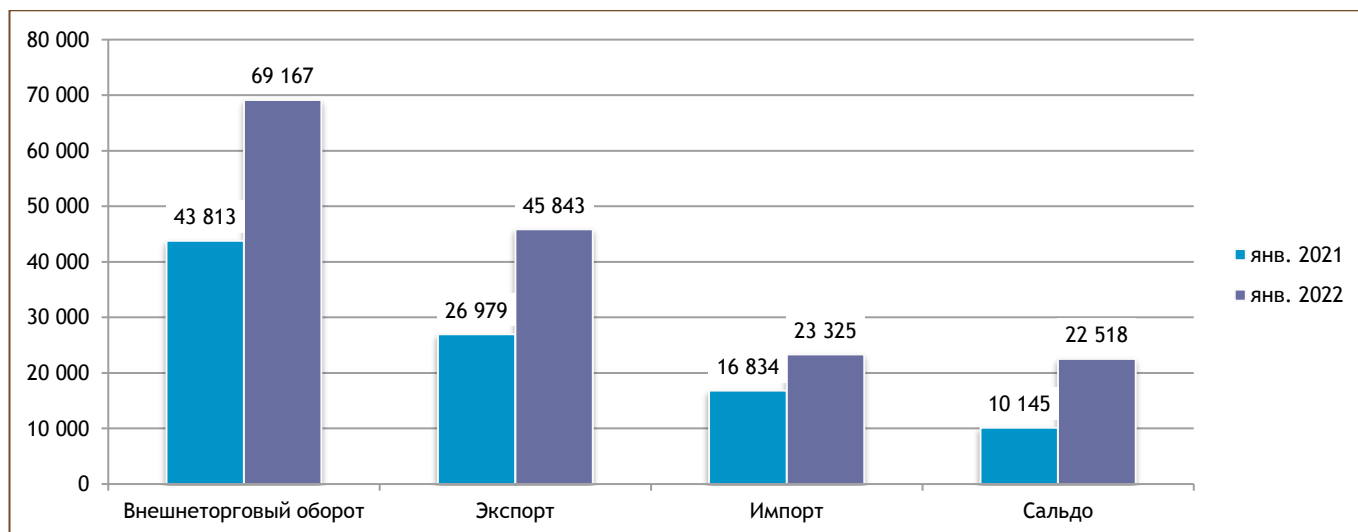
¹⁰ Динамика потребительских цен № 3 (87), март 2023 г., https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43898/CPD_2023-3.pdf

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

торгового баланса оставалось положительным, 43,7 млрд долл. США (в январе-феврале 2021 г. - положительное, 18,2 млрд долл. США).

Экспорт в феврале 2022 г. вырос на 63,6% по сравнению с февралем 2021 г. Импорт в феврале 2022 г. вырос на 30,7% в годовом выражении.

И. 4.2 Внешняя торговля Российской Федерации за янв. 2021 г. и янв. 2022 г., млрд долл. США



Источник: Федеральная таможенная служба, <https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>

На фоне введения западных санкций Федеральная таможенная служба временно не публикует данные по экспорту и импорту (наиболее актуальные данные представлены за январь 2022 г.).

По состоянию на январь 2023 г. на Россию наложено около 14 тыс. санкций (3 тыс. санкций до начала специальной военной операции на Украине, 11 тыс. санкций - после), вводимые ограничения значительно осложняют экспорт продукции в привычных объемах и функционирование отечественных предприятий из самых разных отраслей экономики.¹¹

Валютный рынок

Доля юаня на биржевом валютном рынке в марте 2023 г. выросла до рекордного значения и составила 39% от объема торгов, при этом доля валютной пары USD/RUB сократилась до 34%. Физические лица нарастили объемы покупок юаней, приобретая их на общую сумму 40,7 млрд руб. (покупки совершались преимущественно через крупнейшие банки).

Рубль несколько ослаб по отношению к основным иностранным валютам (к долл. США - на 3,5% за март 2023 г.), однако темпы замедлились (в феврале 2023 г. ослабление составило 7,4%). При этом на валютном рынке не наблюдалось значительной волатильности.

Участники рынка продолжили сокращать объем операций в "токсичных"¹² валютах на биржевых торгах. Доля операций с валютной парой USD/RUB уменьшилась до 34% в марте 2023 г. (в феврале 2023 г. - 36%). Совокупная доля юаня (CNY/RUB и USD/CNY) на биржевом рынке увеличилась в марте 2023 г. до 39% (в феврале 2023 г. - 37%) от общего объема торгов, что стало очередным рекордным значением. Совокупный месячный объем торгов на российском валютном рынке в марте 2023 г. вырос до 8,2 трлн руб. по сравнению с 6,7 трлн руб. в феврале 2023 г. Среднедневные объемы торгов составили 375 млрд руб.

Объем чистых продаж иностранной валюты крупнейшими экспортерами в марте 2023 г. относительно февраля 2023 г. вырос на 3,8 млрд долл. США и составил 11,61 млрд долл. США. При этом продажи валюты экспортерами ускорились в конце марта 2023 г. на фоне налогового периода.

Крупнейшими нетто-продавцами валюты на валютном рынке спот оставались СЗКО¹³ как основные агенты по реализации валютной выручки экспортеров. Объем продаваемой ими валюты повысился и составил 563 млрд руб. в марте 2023 г. (в феврале 2023 г. - 496 млрд руб.). Нетто-покупателями валюты на бирже в основном были банки, не относящиеся к СЗКО, приобретавшие валюту для импортеров и иных клиентов для осуществления ими международных переводов. Объем нетто-покупок этой категории участников составил 549 млрд руб.

¹¹ <https://www.statista.com/statistics/1294726/number-of-global-sanctions-by-target-country/>

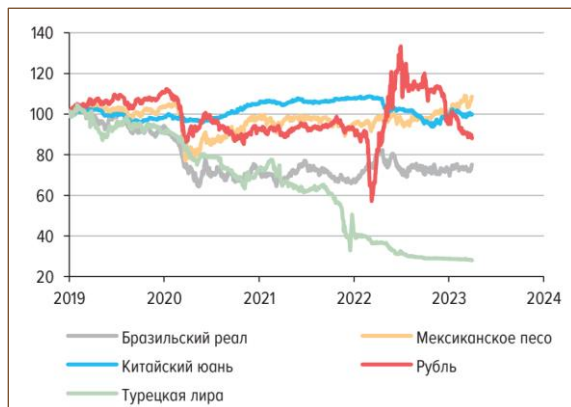
¹² "Токсичные валюты" - иностранные валюты, которые входили в состав валютных активов Банка России и которые подверглись "заморозке" в конце февраля 2022 г. - начале марта 2022 г.: долл. США, евро, британский фунт стерлингов, японская иена, канадский доллар, австралийский доллар, сингапурский доллар.

¹³ СЗКО - системно-значимые кредитные организации. СЗКО в значительной степени определяют динамику всего банковского сектора. С учетом больших объемов их операций потенциальная потеря финансовой устойчивости СЗКО сопряжена со значительными системными рисками.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Физические лица в марте 2023 г. увеличили нетто-покупки валюты на биржевом рынке и через крупнейшие банки - до 121,8 млрд руб. (в феврале 2023 г. - 72,6 млрд руб.). Граждане значительно нарастили объемы покупок юаней: с 11,6 млрд руб. в феврале 2023 г. до 41,9 млрд руб. в марте 2023 г. Покупки юаней физическими лицами осуществлялись преимущественно через крупнейшие банки (33,2 млрд руб.), а также на бирже (8,7 млрд руб.). За этот же период граждане приобрели долл. США и евро на общую сумму 79,9 млрд руб. Часть валюты приобрели физические лица для дальнейшего перевода денежных средств на иностранные счета. При этом физические лица на валютном рынке придерживаются контрциклического поведения.¹⁴

И. 4.3 Динамика валют стран с формирующимися рынками* за 2019-март 2023 гг. (02.01.2019 г. = 100%)



Источник: Cbonds, расчеты Банка России; Денежно-кредитные условия и трансмиссионный механизм денежно-кредитной политики, март 2023 г.:

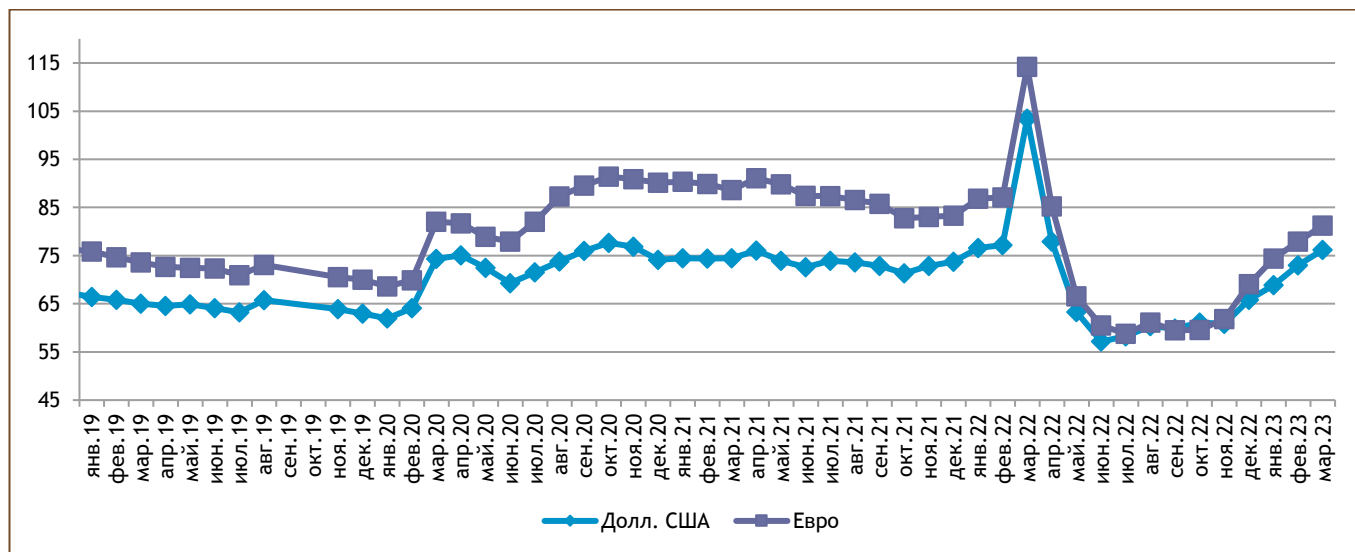
https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43895/DKU_2303-09.pdf

*Примечание: по отношению к долл. США. Обратные котировки.

Средний курс доллара за 1 кв. 2023 г. составил 72,97 руб./долл. США, по итогам 1 кв. 2022 г. - 87,35 руб./долл. США (снижение на 16%).

Средний курс евро за 1 кв. 2023 г. составил 78,40 руб./евро, по итогам 1 кв. 2022 г. - 97,80 руб./евро (снижение на 20%).

И. 4.4 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2019-март 2023 гг.



Источник: данные Банка России, https://cbr.ru/hd_base/micex_doc

По данным Московской биржи, объем торгов на валютном рынке в марте 2023 г. увеличился на 28% и составил 25 трлн руб. (19 трлн руб. в феврале 2023 г.). Объем торгов инструментами спот¹⁵ увеличился в марте 2023 г. на 22% и достиг 8 трлн руб., объем сделок своп¹⁶ и форвардов¹⁷ составил 16 трлн руб.

¹⁴ Обзор рисков финансовых рынков, март 2023 г., https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43891/ORFR_2023-03.pdf

¹⁵ Спот представляет собой форму осуществления расчетов, которые проходят в короткий срок до трех дней.

¹⁶ Свop – торгово-финансовая обменная операция в виде обмена разнообразными активами, в которой заключение сделки о покупке (продаже) ценных бумаг, валюты сопровождается заключением контрсделки, сделки об обратной продаже (покупке) того же товара через определенный срок на тех же или иных условиях.

¹⁷ Форвард – договор (производный финансовый инструмент), по которому одна сторона (продавец) обязуется в определенный договором срок передать товар (базовый актив) другой стороне (покупателю) или исполнить альтернативное денежное обязательство, а покупатель обязуется принять и оплатить этот базовый актив, и (или) по условиям которого у сторон возникают встречные денежные

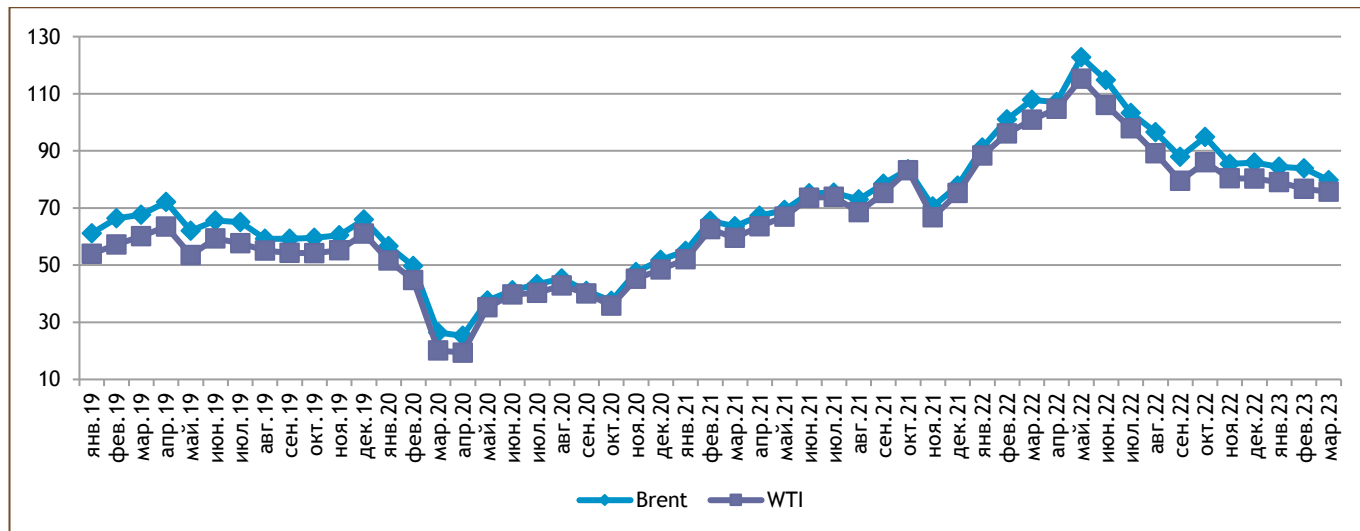
4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Среднедневной объем торгов на валютном рынке Московской биржи в марте 2023 г. составил 1 122 млрд руб. (1 019 млрд руб. в феврале 2023 г.).¹⁸

Мировые цены на нефть и нефтепродукты

Цена марки Brent сократилась за 1 кв. 2023 г. на 17% (по сравнению с 1 кв. 2022 г.), составив 82,7 долл. США/баррель, цена техасской WTI - на 19%, составив 77,1 долл. США/баррель.

И. 4.5 Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за январь 2019 г. - март 2023 г.



Источник: <https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2023>; <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2023>

Добыча нефти в России в 2022 г. по сравнению с 2021 г. выросла на 2%, экспорт нефти увеличился на 7%¹⁹.

05.12.2022 г. вступило в силу ценовое эмбарго на российскую нефть. "Потолок цен"²⁰ установлен на уровне 60 долл. США /барр., затем он пересматривался и будет пересматриваться раз в два месяца с тем, чтобы уровень данного потолка был на 5% ниже цены российского сорта Urals. Начиная с 05.02.2023 г. вступил в силу потолок цен на российские нефтепродукты. Справочно: в апреле 2023 г. власти США официально признали, что поставки российской нефти ESPO²¹ с Дальнего Востока идут выше установленного Западом потолка цен на уровне 60 долл. США/барр. Несмотря на санкции и решение о сокращении нефтедобычи, в марте 2023 г. экспорт российской нефти вырос до самого высокого уровня с апреля 2020 г. Согласно данным Международного энергетического агентства (МЭА), к февралю 2023 г. общие отгрузки нефти увеличились до уровня 8,1 млн баррелей в сутки, а объемы поставок — до 3,1 млн баррелей в сутки. Справочно: в апреле 2023 г. министерство энергетики России остановило публикацию данных о добыче и экспорте нефти и бензина.

Увеличение экспорта нефти объясняется в первую очередь ростом добычи нефти в России, - уже в январе 2023 г. добыча составила 10,9 млн баррелей в сутки, а в первой половине марта 2023 г. практически вышла на уровень 2022 г., превысив 11 млн баррелей в сутки. Кроме того, в марте 2023 г. рост экспорта нефти мог быть опережающим перед снижением добычи. Если доходы от экспорта в 1 кв. 2023 г. уменьшились на 43% в годовом выражении, а объем экспорта не сократился, то такая динамика соответствует принципу "ценового потолка" - снизить экспортные доходы России, сохранив физические объемы поставок²².

В феврале 2023 г. Государственная дума РФ приняла закон, уточняющий среднюю цену российской экспортной нефти Urals при расчете налогов на добычу полезных ископаемых и на дополнительный доход от добычи углеводородного сырья. Для расчета предлагается применять цены нефти марки Urals в фактическом размере, которые при этом должны быть не ниже цены Brent, уменьшенной в апреле 2023 г. на 34 долл. США за баррель, в мае 2023 г. - на 31 долл. США за баррель, в июне 2023 г. - на 28 долл. США за баррель, в июле - на 25 долл. США за баррель.

01.03.2023 г. Минэнерго РФ утвердило порядок мониторинга цен экспортируемой российской нефти, который будет осуществляться ежемесячно на основании сбора и сопоставления информации о ценах на российскую нефть и другие сорта нефти. Источниками данных для мониторинга станут данные: СПбМТСБ, ценового агентства Аргус Медиа и ФТС.²³

обязательства в размере, зависящем от значения показателя базового актива на момент исполнения обязательств, в порядке и в течение срока или в срок, установленный договором.

¹⁸ Итоги торгов в марте 2023 г., <https://www.moex.com/n55502>

¹⁹ https://www.cdu.ru/tek_russia/issue/2023/2/1118/

²⁰ Максимальная цена

²¹ ESPO (Eastern Siberia Pacific Ocean) — смесь видов нефти, добываемых в Восточной Сибири. Сорт транспортируется по нефтепроводу Восточная Сибирь—Тихий океан.

²² <https://kazanfirst.ru/articles/611899>

²³ Журнал "Neftegaz.ru" № 3 [135] 2023, <https://magazine.neftegaz.ru/archive/772821/>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Рынок ценных бумаг

Совокупный объем торгов на фондовом рынке Московской биржи в марте 2023 г. составил 3 186 млрд руб. (2 488 млрд руб. в феврале 2023 г.)²⁴.

Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями увеличился на 38% и составил 1 458 млрд руб. (1 059 млрд руб. в феврале 2023 г.). Среднедневной объем торгов - 66 млрд руб. (55,7 млрд руб. в феврале 2023 г.).

Объем торгов корпоративными, региональными и государственными облигациями вырос на 21% и составил 1 728,3 млрд руб. (1 429,3 млрд руб. в феврале 2023 г.). Среднедневной объем торгов - 78,6 млрд руб. (75,2 млрд руб. в феврале 2023 г.).

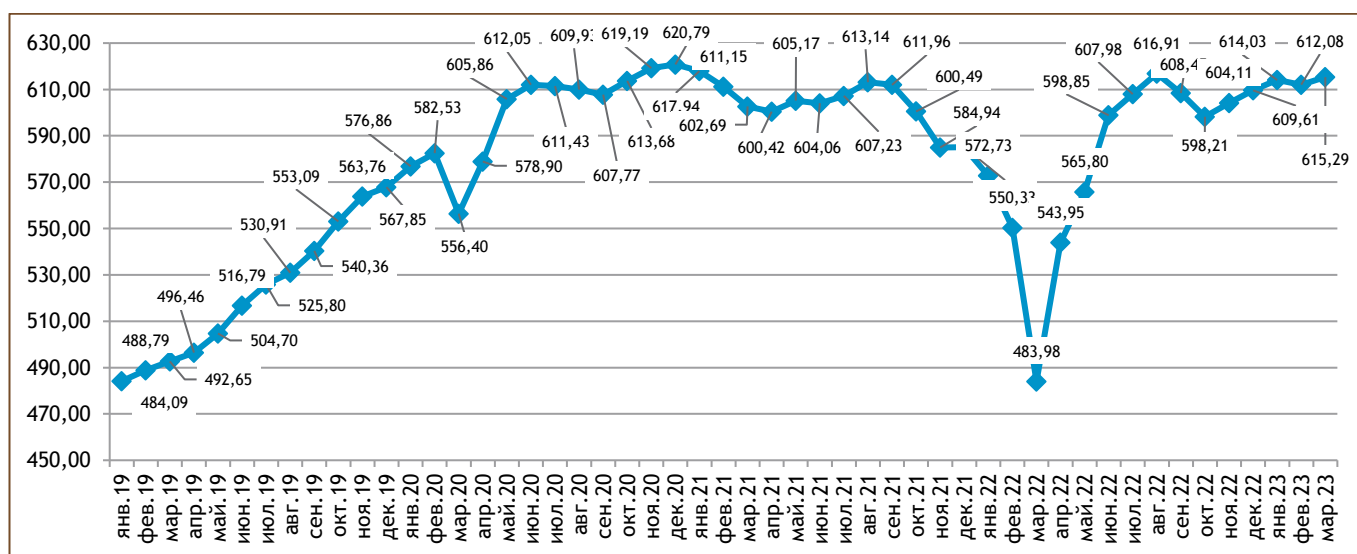
В марте 2023 г. на фондовом рынке Московской биржи размещен 71 облигационный заем на общую сумму 1 667 млрд руб., включая объем размещения однодневных облигаций на 958 млрд руб.²⁵

Рынок государственных ценных бумаг

На конец марта 2023 г. кривая ОФЗ несколько сдвинулась вниз по всей длине, кроме краткосрочного участка (до 1Y): ОФЗ 1Y - 7,83% (+10 б.п.); ОФЗ 2Y - 8,25% (-6 б.п.); ОФЗ 5Y - 9,66% (-1 б.п.); ОФЗ 10Y - 10,83% (-4 б.п.). Понижительная динамика доходностей связана с пересмотром участниками рынка ожидаемой траектории ключевой ставки на фоне умеренных темпов роста цен от месяца к месяцу. Сокращение объемов заимствований Минфином России снизило давление на длинном конце кривой. Спред между доходностью десяти- и двухлетних ОФЗ почти не изменился (258 б.п., +2 б.п.), оставаясь вблизи максимальных значений с 2011 года. С декабря 2022 г. структура участников рынка оставалась стабильной: нетто-продавцами на вторичном рынке ОФЗ являлись СЗКО и физические лица, а нетто-покупателями - небанковские организации и коллективные инвесторы. Торги осуществлялись преимущественно в долгосрочном (более 10 лет) сегменте кривой.

В марте 2023 г. Минфин России привлек около 208 млрд руб., сократив объемы размещения по сравнению с февралем 2023 г. (321 млрд руб.). Спрос на бумаги в марте 2023 г. снизился в среднем до 100 млрд руб. в неделю (161 млрд руб. ранее). Преимущественно размещались долгосрочные (10 и 18 лет) ОФЗ-ПД²⁶ с умеренной премией к доходности вторичного рынка (не более 10 б.п.). Мартовские аукционы (2023 г.) характеризовались более низкой концентрацией спроса и малым объемом заявок по сравнению с февралем 2023 г., отражая высокий спрос на бумаги со стороны не СЗКО. При этом коллективные инвесторы приобретали около 10%-50% от общего объема привлечений.²⁷

И. 4.6 Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь 2019-март 2023 гг., п. п.



Источник: данные Московской биржи, <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/>

Кредитный рейтинг России

В 2017 г. вступил в силу новый закон, по которому иностранные рейтинговые агентства могут работать в России либо через филиалы и присваивать международные рейтинги, либо создать в России дочерние структуры, которые будут соответствовать новым требованиям российского законодательства и присваивать рейтинги по национальной шкале.

²⁴ Здесь и далее - без учета однодневных облигаций.

²⁵ Итоги торгов в марте 2023 г., <https://www.moex.com/n55502>

²⁶ ОФЗ-ПД - самый многочисленный вид ОФЗ, торгующийся на Московской бирже. ПД - означает, что облигация приносит "постоянный" (фиксированный) доход. Купон такой бумаги определяется в момент размещения и остается постоянным до погашения или оферты.

²⁷ Денежно-кредитные условия и трансмиссионный механизм денежно-кредитной политики, март 2023 г., https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43895/DKU_2303-09.pdf

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Рейтинги по национальной шкале представляют собой оценку риска национальных эмитентов и их долговых обязательств в условиях данной страны. Национальные рейтинговые шкалы характеризуют уровень риска эмитента и вероятность исполнения его долговых обязательств по сравнению с другими эмитентами в соответствующей стране. Рейтинги, присвоенные по национальным шкалам разных стран, не сопоставимы между собой: если один эмитент получает максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале одной страны, а второй эмитент - максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале другого государства, то уровни кредитного риска по ним, скорее всего, не совпадут.

Международная шкала рейтингов как раз предназначена для точных сравнений эмитентов из разных стран, учитывает влияние прямых и косвенных страновых рисков и позволяет сравнивать любые компании между собой. В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

08.04.2022 г. Рейтинговое агентство S&P Global Ratings понизило долгосрочные суверенные кредитные рейтинги России в иностранной до "SD", а в национальной валюте рейтинге продолжает сохраняться (с 18.03.2022 г.) на уровне "CC" с негативными ожиданиями.

28.03.2022 г.: Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги России (09.03.2022 г. - долгосрочный кредитный рейтинг России, выраженный в иностранной валюте - "C"²⁸, долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте - "C", краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте - "C", краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте - "C").

31.03.2022 г.: Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги России. (06.03.2022 г. - долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте - "Ca"²⁹, долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте - "Ca", краткосрочный рейтинг - "Not Prime" (низший рейтинг).³⁰

Т. 4.2 Присвоенные России кредитные рейтинги, действующие по состоянию на 31.03.2022 г.

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	18.03.2022 г.	SD- (негативный) <i>преддефолтное состояние</i>	CC (негативный) <i>очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен</i>

Примечание: до конца 1 кв. 2023 г. кредитные рейтинги, присвоенные России, не изменялись.

Источник: Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>

Ключевая ставка Банка России

Ключевая ставка Банка России – основной инструмент денежно-кредитной политики Банка России, была введена в 2013 г.

Влияние ключевой ставки на процентные ставки банковского сектора описывается через "процентный коридор" денежно-кредитной политики. Решения по ключевой ставке влияют на все банковские продукты. Операционной целью Банка России является поддержание ставки денежного рынка вблизи ключевой ставки.

Ключевая (базовая) процентная ставка – это минимальный процент, под который Банк России выдает кредиты коммерческим банкам. Получив кредит у Банка России, коммерческие банки дают кредиты компаниям и розничным потребителям уже под собственный процент, который выше значения ключевой ставки.

Изменения ключевой ставки Банка России в 2022 г.³¹:

- С 14.02.2022 г. Центральный банк России повысил ключевую ставку с 8,5% до 9,5%.
- С 28.02.2022 г. в связи с ужесточением санкционной политики со стороны недружественных государств Центральный банк России повысил ключевую ставку с 9,5% до 20,0%.
- С 11.04.2022 г. - Совет директоров Банка России от 11.04.2022 г. принял решение снизить ключевую ставку на 300 б.п., до 17,00%³².
- С 04.05.2022 г. - Совет директоров Банка России от 29.04.2022 г. принял решение снизить ключевую ставку на 300 б.п., до 14,00%³³.
- С 27.05.2022 г. - Совет директоров Банка России от 27.05.2022 г. принял решение снизить ключевую ставку на 300 б.п. до 11,00%³⁴.
- С 14.06.2022 г. - Совет директоров Банка России от 10.06.2022 г. принял решение снизить ключевую ставку на 150 б.п. до 9,50%³⁵.

²⁸ Рейтинг "C" - начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют.

²⁹ Рейтинг "Ca" - обязательства близкие к состоянию дефолта, есть шансы на восстановление основного долга и процентов.

³⁰ <https://www.rbc.ru/finances/09/04/2022/6250e0989a794776b7a9156c>
³¹ В течение 1 кв. 2023 г. ключевая ставка Банка России не изменялась.

³² https://cbr.ru/press/pr/?file=08042022_114000key.htm

³³ https://cbr.ru/press/pr/?file=29042022_133000Key.htm

³⁴ https://cbr.ru/press/pr/?file=26052022_103000key.htm

³⁵ https://cbr.ru/press/pr/?file=10062022_133000Key.htm

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

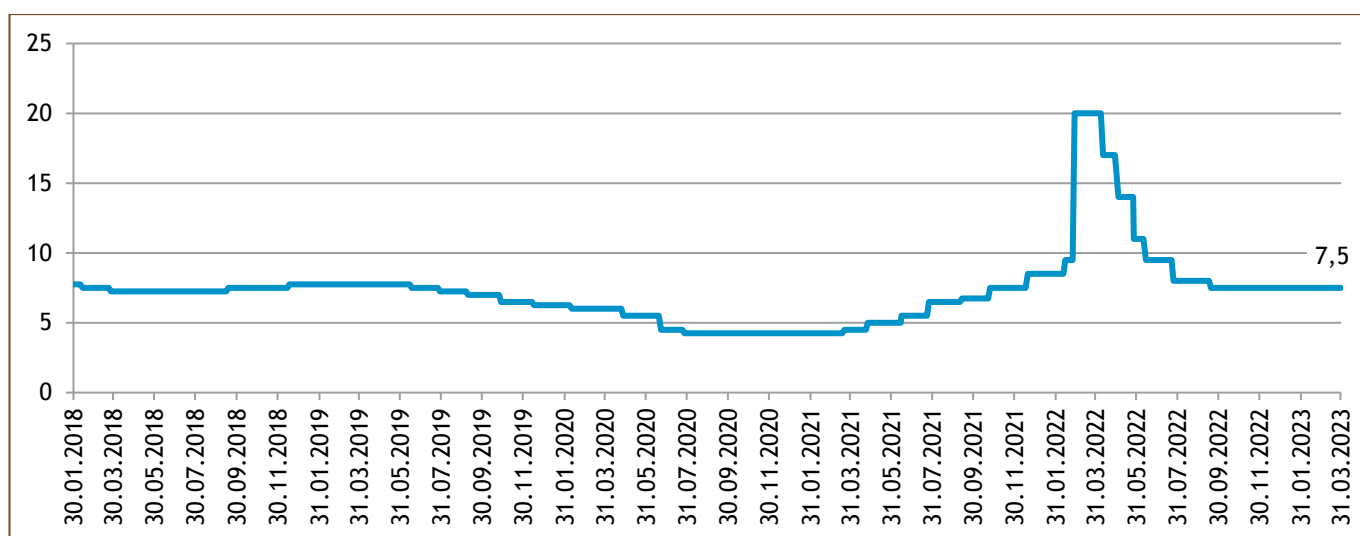
- С 25.07.2022 г. - Совет директоров Банка России от 22.07.2022 г. принял решение снизить ключевую ставку на 150 б.п. до 8,00%³⁶.
- С 19.09.2022 г. - Совет директоров Банка России от 16.09.2022 г. принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п. до 7,50%³⁷.

Основные причины понижения ключевой ставки в апр.-сент. 2022 г.:

- риски для финансовой стабильности перестали нарастать, в т. ч. благодаря принятым мерам по контролю за движением капитала;
- наблюдался устойчивый приток средств на срочные депозиты;
- существенное замедление темпов роста цен, в т.ч. благодаря динамике обменного курса рубля;
- ужесточение денежно-кредитных условий частично компенсировано программами поддержки кредитования со стороны Правительства РФ и Банка России;
- продолжается приток средств на срочные рублевые депозиты;
- кредитная активность остается низкой (это ограничивает проинфляционные риски и обуславливает необходимость смягчения денежно-кредитных условий).

По состоянию на 08.08.2023 г. ключевая ставка Банка России составила 8,50%³⁸.

И. 4.7 Ключевая ставка Банка России в 2018-1 кв. 2023 гг., %



Источник: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

Прогнозы развития экономики России

Т. 4.3 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2023	2024	2025	2026
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 г. и на плановый период 2025 г. и 2026 г. (1 кв. 2023 г.)	101,2	102,0	102,6	102,8
	Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (март 2023 г.)	99,6-100,0	101,5-101,8	102,0-102,3	102,1-102,5
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2023 г.)	98,9	101,5	101,5	—
	Прогноз развития российской экономики на 2023 г. и перспективы 2024-2025 гг. (Институт ВЭБ, февраль 2023 г.)	99,5	102,2	102,3	—
	IMF (1 кв. 2023 г.)	100,7	101,3	100,7	—
	World Economic Situation and Prospects, United Nations (январь 2023 г.)	97,1	101,5	—	—
	PWC (1 кв. 2023 г.)	100,0	101,4	—	—

³⁶ https://cbr.ru/press/pr/?file=22072022_133000Key.htm

³⁷ https://cbr.ru/press/pr/?file=16092022_133000Key.htm

³⁸ https://cbr.ru/hd_base/keyrate/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=08.08.2023&UniDbQuery.To=08.08.2023

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Показатель	Источник	2023	2024	2025	2026
Индекс потребительских цен на середину года, %	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"*	6,4%	5,2%	4,2%	4,1%
	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 г. и на плановый период 2025 г. и 2026 г. (1 кв. 2023 г.)	5,2%	4,9%	4,0%	4,0%
	Среднесрочный прогноз Банка России (февраль 2023 г.)	4,7%	4,9%	4,0%	—
	World Economic Situation and Prospects, United Nations (январь 2023 г.)	8,3%	4,8%	—	—
	IMF (1 кв. 2023)	7,0%	4,6%	4,5%	4,3%
	OECD (март 2023 г.)	6,4%	5,3%	—	—
	Refinitiv Eikon (4 кв. 2022 г.)	5,6%	5,1%	4,1%	—
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	The Economist Intelligence Unit (март 2023 г.)	7,3%	6,9%	4,4%	4,1%
	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 г. и на плановый период 2025 г. и 2026 г. (1 кв. 2023 г.)	103,4	102,6	102,6	102,7
Курс доллара США, руб./долл. США	Прогноз развития российской экономики на 2023 г. и перспективы 2024-2025 гг. (Институт ВЭБ, февраль 2023 г.)	101,5	102,2	102,0	—
	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" *	73,84	75,30	76,50	78,17
	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 г. и на плановый период 2025 г. и 2026 г. (1 кв. 2023 г.)	76,53	76,84	77,59	78,83
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2023 г.)	73,60	75,30	77,90	—
	Прогноз развития российской экономики на 2023 г. и перспективы 2024-2025 гг. (Институт ВЭБ, февраль 2023 г.)	75,00	74,70	74,00	—
Курс евро, руб./евро	The Economist Intelligence Unit (март 2023 г.)	70,23	75,89	77,61	78,17
	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" *	79,45	83,40	84,75	86,79
	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 г. и на плановый период 2025 г. и 2026 г. (1 кв. 2023 г.)	80,40	83,40	84,75	86,79
Ключевая ставка Банка России, %	IMF (1 кв. 2023)	78,49	—	—	—
	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" *	7,5%	6,6%	5,6%	5,1%
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2023 г.)	7,5%	6,8%	6,1%	—
	Прогноз развития российской экономики на 2023 г. и перспективы 2024-2025 гг. (Институт ВЭБ, февраль 2023 г.)	7,0%	6,3%	5,8%	—
	Среднесрочный прогноз Банка России (февраль 2023 г.)	8,0%	7,0%	5,5%	—
	Refinitiv Eikon (4 кв. 2022 г.)	—	6,5%	6,0%	6,0%
	The Economist Intelligence Unit (март 2023 г.)	7,5%	6,5%	4,8%	4,3%

* Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников
Источники: приведены в таблице.

4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта,

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости. Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости рынок можно разделить на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, здания, гостиницы, рестораны);
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Вывод: Объект оценки фактически представляет торгово-развлекательный центр с трансформаторной подстанцией и газопроводом-вводом и относится к классу окружных торговых центров, что соответствует его НЭИ. Поскольку в рамках настоящего Отчета оценке подлежат рыночная и справедливая стоимости, далее Оценщик анализирует рынок торговой недвижимости, а также рынок земельных участков коммерческого назначения Московской области.

Классификация торговых центров. Типы торговых зон

Во всех случаях тип ТЦ и его специализация определяются составом арендаторов и масштабом влияния (размером торговой зоны). Разработка архитектурно-планировочных решений, а также брокеридж (сдача площадей торгового центра в аренду) проводятся на основании концепции торгового центра.

Концепция торгового центра должна отражать следующее:

- целевые группы покупателей (Портрет покупателя);
- тип торгового центра;
- состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие).

Т. 4.4 Классификация торговых центров

Классификация	Площадь	Ассортимент товаров и услуг	Якорные арендаторы	Зона охвата
Микрорайонный торговый центр (Convenience center)	Может варьироваться от 1 500 до 3 000 кв. м.	Товары первой необходимости и услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная)	Основным якорем в большинстве случаев является минимаркет	Торговой зоной является территория 5-10 минут пешеходной доступности, количество покупателей - до 10 000 человек
Районный торговый центр (Neighborhood center)	В среднем составляет 5 600 кв. м, на практике может варьироваться от 3 000 до 10 000 кв. м.	Товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяйственные товары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей	Супермаркет, аптека, хозяйственный магазин	Первичная торговая зона включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте
Окружной торговый центр (Community center)	Типичный размер арендной площади 14 000 кв. м, может занимать от 9 500 до 47 000 кв. м	Широкий спектр товаров и услуг, с большим выбором непродовольственных товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда, металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника)	Зачастую якорными арендаторами выступают детские универмаги, дискаунт-универмаги, крупные аптеки, универсальные магазины, торгующие разнообразными товарами, часто по сниженным ценам. Данные операторы могут быть как основными, так и дополнительными якорями в добавлении к супермаркету	Первичная торговая зона находится в пределах 10-20 минут транспортной доступности, и насчитывают от 40 000 до 150 000 покупателей

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Классификация	Площадь	Ассортимент товаров и услуг	Якорные арендаторы	Зона охвата
Суперокружной торговый центр (Super community center)	Окружные ТЦ, имеющие площадь более 23 000 кв. м. В исключительных случаях площадь достигает 90 000 кв. м.	Соответствуют общему профилю окружного центра	Соответствуют общему профилю окружного центра	Торговая зона находится в пределах 20 минут транспортной доступности и насчитывает до 150 000 покупателей
Региональный торговый центр (Regional center)	Типичная для данной категории общая арендная площадь 45 000 кв. м, на практике она варьируется 23 000 кв. м - 85 000 кв. м	Широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома (глубокий и широкий ассортимент), различные виды услуг, а также места отдыха и развлечений	Якорными арендаторами зачастую выступают 1-2 универмага, площадью обычно не менее 5 000 кв. м	Торговая зона находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра - 150 000 человек и более
Суперрегиональный центр (Super regional center)	В среднем имеет общую арендную площадь 93 000 кв. м. На практике площадь варьируется от 50 000 и может превышать 150 000 кв. м	Широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома и развлечений	Якорными операторами выступают 3 и более универмага площадью не менее 7 000 кв. м каждый.	Торговая зона для суперрегионального торгового центра может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра - 300 000 и более человек
Специализированные торговые центры (Specialty centers)	Является подтипом основных типов. Может иметь площадь от 3 000 до 100 000 кв. м	<p>Может иметь специализацию по различным направлениям:</p> <ul style="list-style-type: none"> Развлечения (Entertainment); Скидки (Off-price); Товары для дома (Home improvement); Стрип-центр (Strip Center); Исторический (Historic); Мегамолл (Megamall); Стиль жизни (Lifestyle) 	Якорными операторами выступают один или несколько операторов, имеющие определенный специализированный профиль	Зависит от площади ТЦ, как правило, является более обширной, чем для торгового центра аналогичного формата без специализации

Источник: данные информационно-аналитического портала Guide to Property, анализ Оценщика

Помимо этого, выделяют следующие типы торговых центров:

Т. 4.5 Типы торговых центров

Тип	Описание
Фестивал-центр (Festival Center)	Якорем является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, предприятия торговли (магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные) выступают в качестве сопутствующих. Расположены, как правило, в культурно-исторических местах города, на центральной площади
Торгово-общественный центр	Якорем в таком центре могут выступать детские и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница и универмаг. В своем составе могут иметь объекты социальной направленности. Сопутствующими арендаторами являются магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров
Торговый центр Моды (Fashion Center)	Якорем является совокупность магазинов одежды и обуви. Сопутствующими арендаторами выступают магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков. Торговые центры моды, как правило, находятся в центре города, и часто занимают первые (с 1-го по 3-й) этажи в торгово-офисных центрах
Аутлет-центр (Outlet Center)	Торговлю осуществляют предприятия-производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города
Пауэр-центр (Power Center)	Являются разновидностью суперокружных торговых центров. В состав входят, по крайней мере, 4 якоря, специфичных для данной категории площадью более 1 900 кв. м. Такими якорями могут быть бытовая техника и электроника, спорттовары, офисные принадлежности, товары для дома, лекарства, средства для здоровья и красоты, игрушки, персональные компьютеры и их элементы. Сочетает в себе полный ассортимент товаров по какой-либо узконаправленной категории по низким ценам, оптовый клуб и дискаунт-универмаг. Якоря в таких центрах занимают 85% общей арендуемой площади. Располагаются в большинстве случаев, в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями

Источник: данные информационно-аналитического портала Guide to Property, анализ Исполнителя

Торговые зоны

Торговая зона (Trade Area, Catchment Area) - географическая область, на территории которой проживает или работает подавляющее большинство (около 95%) покупателей торгового центра.

Границы торговой зоны торгового центра определяются такими факторами, как:

- тип торгового центра;
- пешеходная и транспортная доступность;
- естественные или искусственные физические препятствия;
- наличие конкурентных объектов;
- плотность населения и др.

Выделяют три концентрические зоны влияния:

1. Первичная торговая зона - это географический сегмент, где проживает 70-80% от общего числа регулярных покупателей или так называемая "опорная" группа. Для городов важным является время пешеходной доступности.
2. На вторичную торговую зону приходится 15-20% покупателей. На протяженность этой зоны влияет наличие подобных объектов в округе. Хорошая транспортная доступность может значительно увеличивать эту зону.
3. Периферийная торговая зона - это максимальная территория, с которой покупатели притягиваются к торговому центру. Их число может составлять 5-10%. Хотя потенциальным покупателям приходится преодолевать большие расстояния, их могут привлекать хорошая транспортная доступность, определенные группы товаров или услуг, отсутствующие в других центрах, расположение объекта по пути на работу и обратно. В число покупателей, приезжающих из этой зоны, принято включать транзитных и случайных покупателей, не проживающих в географических пределах третичной зоны. Небольшую, а иногда значительную долю покупателей торгового центра могут составлять туристы.

Границы торговых зон не являются абсолютными и могут изменяться с течением времени или увеличением уровня конкуренции. Реальные границы торговой зоны объекта могут быть определены не ранее чем через 6 месяцев после ввода объекта в эксплуатацию.

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой комплекс имущества, функционирующий как единый объект недвижимости (ЕОН), представляющий собой торгово-развлекательный центр с коммуникациями и земельным участком, на котором он расположен.

Основное нежилое здание в составе Объекта оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости, в частности, к объектам торговой недвижимости - торговый центр окружного масштаба. Далее в отчете Оценщик приводит анализ рынка торговых центров Московской области.

4.3 АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Общие сведения³⁹

В I кв. 2023 г. в Москве было зафиксировано техническое открытие одного торгового объекта с арендопригодной площадью 27,0 тыс. кв. м.

Объем нового предложения продемонстрировал позитивную динамику по сравнению с показателями I кв. 2022 г. (+54,3%).

На 2023 г. анонсирован ввод нового предложения на уровне 176,6 тыс. кв. м GLA. В случае реализации всех проектов объем планируемого ввода окажется на 42,8% больше показателя 2022 г.

Уровень вакансий в торговых центрах Москвы увеличился на 1,2 п. п. (относительно I кв. 2022 г.) и составил 14,5%.

Увеличение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышли 5 новых брендов, что составляет практически половину (45%) от годового показателя 2022 г.

С начала марта 2022 г. об уходе объявили 23 иностранные компании, 34 произвели ребрендинг и передали/ планируют передать бизнес другим участникам рынка

Предложение

Согласно данным компании Knight Frank, в I кв. 2023 г. было зафиксировано техническое открытие одного торгового объекта - МФК "Митино Парк"³⁹ (27,0 тыс. кв. м GLA), а также были завершены работы по строительству в ТЦ "Планета", однако открытие планируется в следующем квартале. Остальные торговые объекты, заявленные к вводу в 2023 г., перенесли сроки открытий на другие даты. Объем нового предложения продемонстрировал позитивную динамику по сравнению с показателями I кв. 2022 г. (+54,3%).

³⁹<https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal>
<https://nikoliers.ru/upload/iblock/f25/xrbc94yj52mrezrh31dbgqg22zxgibtqp.pdf>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

С учетом небольшого объема нового предложения показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями относительно предыдущего квартала изменился незначительно и составляет 582 кв. м на 1 000 человек.

В разрезе административных округов "старой Москвы" наиболее обеспеченными остаются Центральный, Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (985 кв. м /1 000 человек), что обусловлено небольшой численностью населения. С начала года прирост был зафиксирован в Северо-Западном АО (+5,4%) за счет технического открытия МФК "Митино Парк". В перспективе ближайших пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров преимущественно районных и окружных форматов или в составе многофункциональных комплексов.

Согласно данным компании NikoIliers, объем ввода в 2023 г. будет представлен преимущественно районными и окружными торговыми объектами. Возможен перенос ввода части запланированных объектов, но мы ожидаем, что объем нового предложения по итогам 2023 г. составит около 251,4 тыс. кв. м.

Спрос

По данным компании Knight Frank, в 2023 г. продолжается активное расширение форматов универмагов и мультибрендовых магазинов в составе торговых центров и аутлетов. В региональных городах России был запущен магазин российских дизайнеров NICO*NINI в ТРЦ "Аура" (Ярославль) и универмаг локальных марок SLAVA в ТРЦ "Планета" (Пермь), также планируются к открытию пространства SLAVA в фудмолле VOKZAL 1835 (Санкт-Петербург) и новый проект от ТРЦ "Гринвич" (Екатеринбург) - Hilight. Помимо этого, в столичном "Outlet Village Белая Дача" появилось новое пространство с локальными и мировыми брендами "РЕМАРК", в ТРЦ "Метрополис" - TRND, и планируется к открытию мультибрендовый магазин иностранных брендов STORE by Lukse в ТРЦ "Аура" (Новосибирск) на месте магазина испанского бренда Massimo Dutti.

По данным компании NikoIliers, по итогам I кв. 2023 г. из общего количества иностранных ритейлеров, которые заявили о выходе на рынок РФ с начала 2022 г., первые магазины открыли 15 международных брендов. За I кв. 2023 г. московские торговые центры пополнились пятью турецкими брендами: Club, Loft, Madam Coco, NetWork и AC&Co.

Т. 4.6 Иностранные бренды, открывшие первые магазины в России в I кв. 2023 г.

Название бренда	Профиль	ТЦ
Club	Одежда и обувь	Авиапарк, Метрополис
Loft	Одежда и обувь	Мега Белая Дача, Щелковский
Madame Coco	Товары для дома	Мега Химки
NetWork	Одежда и обувь	Авиапарк, Метрополис, Афимолл Сити
AC&Co	Одежда и обувь	Афимолл Сити

Источник: аналитическое исследование рынка торговой недвижимости компании NikoIliers по итогам I кв. 2023 г.

Помимо монобрендовых магазинов также остается актуальным открытие мультибрендовых форматов, что позволяет познакомить аудиторию с новыми для неё иностранными игроками на рынке ритейла. Так, например, в ТРЦ "Авиапарк" ожидается открытие первого магазина INNI, в котором будут представлены корейские бренды.

По данным компании Knight Frank в I кв. 2023 г. с марта 2022 г. о приостановке деятельности сообщили более 180 международных ритейлеров, об уходе из России объявили 23 иностранные компании (некоторые из них - частично) из сферы торговли и общественного питания (из них 74% ритейлеров развивались полностью или частично в торговых центрах в формате отдельно стоящих магазинов), что также добавляло роста неопределенности на рынке, однако не все из них прекратили бизнес окончательно, некоторые продолжают работать и/или продавать остатки, есть и те, которые могут вернуться на рынок под другими именами. Кроме того, было зафиксировано 34 ребрендинга ритейлерами/компаниями под новыми брендами и перехода бизнеса к локальным владельцам. Последние ребрендинги были произведены компанией Inditex, которая частично оставила бренды Maag (Zara), Ecru (Bershka), DUB (Pull&Bear) и ритейлерами US Polo (AR Fashion), Hamleys ("Винни"), Costa Coffee (Coffee), Reima (Nurdy).

Т. 4.7 Ключевые бренды, объявившие об уходе с российского рынка в 2023 г.

Бренд	Страна происхождения	Профиль
Prisma	Финляндия	Продукты
Hesburger	Финляндия	Общественное питание
Paulig Cafe & Store	Финляндия	Общественное питание
Jacquemus	Франция	Одежда и обувь
JYSK	Дания	Товары для дома
Watsons	Китай	Парфюмерия и косметика
Victoria's Secret	США	Одежда и обувь
Coty	Франция/США	Парфюмерия и косметика
Groupe SMCP (Sandro&Maje)*	Франция	Одежда и обувь
Moncler	Италия	Одежда и обувь

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Бренд	Страна происхождения	Профиль
Nike (Converse)*	США	Одежда и обувь
Lindt	Швейцария	Продукты
Triumph	США	Нижнее белье
H&M Group (H&M, H&M Home, COS, Weekday, Monki, & Other Stories, Arket)	Германия	Одежда и обувь
Nestle (Nespresso)	Швеция	Продукты
Hard Rock Cafe	Швейцария	Общественное питание
Laduree	США	Продукты
ИКЕА**	Франция	Товары для дома
Indetex (Massimo Dutti, Oysho, Zara Home)	Швеция	Одежда и обувь/ Нижнее белье/
Hermes	Франция	Одежда и обувь
Paul Smith	Великобритания	Одежда и обувь
Decathlon***	Франция	Товары для спорта
Marks&Spencer****	Великобритания	Одежда и обувь

Источник: Knight Frank <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal>

* Ретейлеры продолжают работать

** Продажа 4 заводов

*** Продажа BlueBox

**** Ретейлер продолжат работать, отказ от российских франшиз и поэтапное закрытие

По данным компании Core.XP несмотря на то, что 2022 год был отмечен пиковыми значениями по количеству зарубежных ритейлеров, покинувших российский рынок, большая их доля (57%) все же осталась в российских торговых центрах. Соотношение брендов, сохранивших свою структуру, имя и продолжающих деятельность на российском рынке, преобладает над долей покинувших практически в 3 раза.

Коммерческие условия

Цены продажи

Согласно аналитическим исследованиям компании ООО "ПФК", в 1 полугодии 2023 г. средняя стоимость торговой недвижимости по южному направлению Московской обл. в зависимости от удаления от Москвы варьировалась от 63 200 до 148 300 руб. кв. м с НДС. Более подробная таблица представлена ниже.

Т. 4.8 Средние цены предложения торговой недвижимости Московской обл., руб./кв. м с НДС

Направление	До 10 км от МКАД	От 10 км от МКАД до ММК (А-107)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	За пределами МБК (А-108)
Север	146 700	95 200	67 500	64 400
Северо-восток	127 000	99 500	66 900	-
Восток	144 200	72 200	57 000	46 800
Юго-восток	171 500	91 900	64 600	63 200
Юг	148 300	136 600	79 300	63 200
Юго-запад	220 100	144 500	72 500	55 300
Запад	171 000	99 700	87 600	46 000
Северо-запад	154 100	118 600	81 300	-

Источник: аналитический отчет ООО "ПФК" <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>

Ставки аренды

Согласно данным аналитики Knight Frank с марта 2022 г. ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Однако тренда на рост арендных ставок не наблюдалось. На рынке заключались единичные сделки по более высоким ставкам на площадки с отделкой, которые ранее занимали международные бренды. Помещения без отделки пользовались наименьшим спросом у ретейлеров в связи с дополнительными затратами на ремонт.

Т. 4.9 Условия аренды в торговых центрах Московского региона по итогам I кв. 2023 г.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*	% от товарооборота
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000-18 000	4-6
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000-35 000	4-7
Товары для дома (<1 500 кв. м)	0-10 000	6-8

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*	% от товарооборота
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000-15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000-12 000	5-8
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000-12 000	4-8
Операторы торговой галереи:		
• Якоря более 1 000 кв. м	0-12 000	4-10
• Мини-якоря 700-1 000 кв. м	0-14 000	6-10
• Мини-якоря 500-700 кв. м	0-15 000	6-10
• 300-500 кв. м	0-25 000	5-12
• 150-300 кв. м	8 000-25 000	6-14
• 100-150 кв. м	15 000-40 000	10-14
• 50-100 кв. м	15 000-50 000	12-14
• 0-50 кв. м	20 000-100 000	10-14
Досуговые концепции:		
• Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000-8 000	10-15
• Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0-6 000	8-10
Общественное питание:		
• Food-court	50 000-100 000	10-15
• Кафе	20 000-80 000	12-14
• Рестораны	0-25 000	10-12

Источник: обзор рынка торговой недвижимости компании Knight Frank по итогам I кв. 2023 г. Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

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

Максимальные базовые ставки аренды приходились на помещения в зоне фуд-корта и для "островной" торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком. Максимальный ставки достигали 180 тыс. руб./кв. м /год в крупных торговых центрах, до 100 тыс. руб./кв. м /год - в районных торговых центрах. Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных и досуговых арендаторов: в крупных торговых центрах - до 20 тыс. руб./кв. м /год, в районных торговых центрах - до 12 тыс. руб./кв. м /год

Согласно аналитическим исследованиям компании ООО "ПФК" по итогам 1 пол. 2023 г. средняя ставка аренды торговой недвижимости в Московской обл. по южному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьировалась от 11 400 до 23 700 руб. кв. м/год с НДС. Более подробная таблица представлена ниже.

Т. 4.10 Средние ставки аренды торговой недвижимости Московской обл., руб./кв. м/год с НДС

Направление	До 10 км от МКАД	От 10 км от МКАД до ММК (А-107)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	За пределами МБК (А-108)
Север	18 500	15 100	13 300	10 100
Северо-восток	18 500	14 900	11 700	-
Восток	21 300	13 100	11 000	9 300
Юго-восток	20 700	13 400	10 200	11 600
Юг	23 700	19 500	12 200	11 400
Юго-запад	27 300	17 200	12 300	10 000
Запад	24 000	14 400	14 100	9 400
Северо-запад	20 800	15 700	12 300	-

Источник: Аналитический отчет ООО "ПФК" <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>

При максимальном удалении от МКАД в пределах московского региона ставка аренды торговой недвижимости в среднем снижается на 47% относительно объектов, расположенных в экономической зоне "до 10 км от МКАД".

Данные арендные ставки, представленные в таблице, являются усредненными значениями. Ставки варьируются в зависимости от конкретных характеристик проекта, наиболее важные из которых местоположение и сформированный у посетителей имидж торгового объекта. Важнейшими факторами, влияющими на дифференциацию ставок, также являются пешеходная, транспортная и визуальная доступность торговой недвижимости.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Уровень вакансий⁴⁰

Т. 4.11 Уровень вакансий в ТЦ Московского региона по данным аналитики

Источник	Вакансия	Прогноз на 2023	Период исследования	Источник
Nicolliers	13,5%	-	1 пол. 2023	https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2023-moskva-torgovye-tsenry/
Cushman&Wakefield	16,0%	16,0%	По итогам 2022 г.	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
CBRE	14,0%	-	1 кв. 2023	https://cre.ru/content/upload/marker/report/16855966047578.pdf
IBS RealEstate	12,0%	12,0%	1 пол. 2023	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/5fa/tanmngw1adj2do6g87sbdctuv2svhv5/IBC_Retail_Q2-2023_final.pdf
NF Group	14,5%	15,5%	1 кв. 2023	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskva-1-kvartal
Среднее	14,0%	14,5%		

Источник информации: анализ Оценщика на основе данных из открытых ресурсов аналитических компаний (источники представлены в таблице)

Значение уровня вакансий по аналитическим данным ведущих компаний на рынке торговой недвижимости по итогам 1 полугодия 2023 г. находится в диапазоне 12,0%-16,0%, среднее значение по расчетам Оценщика 14,0%.

По данным компании Knight Frank рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек у ретейлеров, столкнувшихся с негативным влиянием пандемии, февральских событий и уходом международных брендов, занимавших большие площадки в крупных торговых объектах столицы. Несмотря на это, пустующие площадки постепенно начинают заполняться новыми арендаторами, что сдерживает выход большого числа пустующих площадей на рынок.

Ставка капитализации

Т. 4.12 Ставки капитализации для торговой недвижимости по данным аналитики по итогам 1 кв. -2 кв. 2023 г..

Аналитик	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Дата аналитики
Nicolliers	10,00%	11,00%	10,50%	По итогам 1 кв. 2023 г.
NF Group	10,00%	13,00%	11,50%	По итогам 1 кв. 2023 г.
IBS RealEstate	10,75%	12,00%	11,38%	По итогам 1 кв. 2023 г.
Cushman&Wakefield	12,0%	13,00%	12,50%	По итогам 1 кв. 2023 г.
Статриэлт	8,00%	11,00%	9,00%	По состоянию на 01.07.2023
Среднее по торговой недвижимости			11,0%	

Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/6a4/ibud0jda96s1rhw1fuep79lwy93f8dtk.pdf?ysclid=llgcg683h360476177>; <https://media.kf.expert/>; https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/ad7/26kw0dyn69f8oj3s36nx58a13ae6lxt6/IBC_Q1-2023_Invest_Russia.pdf?ysclid=llgcixgclj41916302; <https://www.cmwp.ru/cwiq/>; <https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3179-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2023-goda>

Значение ставки капитализации по аналитическим данным ведущих компаний на рынке торговой недвижимости по итогам 1 кв. - 2 кв. 2023 г. находится в диапазоне 8,00% - 13,00%. Среднее значение ставки капитализации по расчетам Оценщика на основе вышеуказанных показателей составляет 11,00%.

Дальнейшая динамика ставок капитализации будет во много определяться политикой Центрального Банка по изменению ключевой ставки, возможностью инвесторов привлекать заемное финансирование и продолжительностью периода неопределенности в целом на рынке.

Операционные и эксплуатационные расходы

В связи с отсутствием открытых аналитических данных об уровне операционных расходов торговой недвижимости в Московской обл., далее приводятся данные об уровне операционных расходов торговой недвижимости в г. Москве. Средняя величина операционных расходов по данным СРД-32 май-2023, под редакцией канд. тех. наук Е. Е. Яскевича, для торговых помещений класса "А" в г. Москве составляет 10 842 руб./кв. м/год с учетом НДС. Для торговых помещений класса "В" в г. Москве средняя величина операционных расходов составляет 9 078 руб./кв. м/год с учетом НДС.

Средняя величина эксплуатационных расходов по данным СРД-32 май-2023, под редакцией канд. тех. наук Е. Е. Яскевича, для торговых помещений класса "А" составляет 7 635 руб./кв. м/год с учетом НДС. Средняя величина

⁴⁰Статья CRE <https://cre.ru/analytics/86089>
Статья CRE <https://www.cre.ru/analytics/86396>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

эксплуатационных расходов для торговых помещений класса "В" в Москве составляет 5 984 руб./кв. м/год с учетом НДС.

По данным компании Knight Frank, для операторов торговой галереи ставка операционных расходов составляет 6 000-15 000 руб./кв. /год, для якорных арендаторов - 1 500-3 000 руб./кв. м/год.

Прогноз

По базовому сценарию рынок торговой недвижимости продолжит развиваться на уровне 2022 г. Новое предложение в Москве к концу 2023 г. может составить 176,6 тыс. кв. м GLA. Таким образом, объем планируемого ввода окажется на 42,8% больше показателя 2022 г., при условии реализации всех проектов. Однако существует вероятность корректировки даты ввода в течение года некоторых новых проектов, анонсированных к открытию в 2023 г.

Если все заявленные к вводу торговые объекты будут открыты в 2023 г., то самыми крупными среди них будут являться МФК "Митино Парк" (27,0 тыс. кв. м GLA), ТЦ "Орион" (21,0 тыс. кв. м GLA) и МФК West Mall (15,3 тыс. кв. м GLA).

Новое предложение столицы будет сформировано за счет торговых площадей районного формата. Малоформатные ТЦ с современными общественными пространствами для повседневного досуга и схемами работы отлично вписываются в новую реальность. Такие торговые центры не отнимают у посетителей лишнего времени, перетягивают на себя внимание потребителей компактностью, а пул арендаторов все больше нацелен на функционал и ценовую сегментацию целевой группы, а не на бренд. Комьюнити-центры являются востребованными и необходимыми на каждый день проектами с понятной целевой группой населения, но при этом отлично подходят и для проведения концептуальных экспериментов.

2023 г. станет финальным аккордом в деле передачи бизнеса иностранными компаниями, приостановившими деятельность на территории страны. Российский бизнес имеет немаловажное значение для западных игроков, но многие из них испытывают серьезное давление в этом вопросе в странах, где находятся их штаб-квартиры, в связи с чем рассматривают разные варианты перезапуска своего бизнеса.


По данным Nikoliers в условиях санкционного давления и последующего инфляционного всплеска в 2022 г., сохраняется тенденция снижения потребительского спроса и сбережения денежных накоплений населением. По данным Росстата оборот розничной торговли в Москве за январь-февраль 2023 г. оказался на 14,1% ниже, чем за аналогичный период 2022 г. Однако стоит ожидать, что на фоне снижения прогнозных показателей инфляции (прогноз ЦБ на 2023 г. — 5-7% и возврат на уровень 4% к 2024 г.) и последующей стабилизации обстановки динамика потребительского спроса вновь покажет рост.

Анализ фактических данных о ценах предложений и ставках аренды объектов недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки

Анализ фактических данных о ценах предложений на торговые центры и ставках аренды на помещения, расположенные в них в Московской обл., является экспертным исследованием и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Обзор является результатом анализа цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Т. 4.13 Анализ фактических данных о ценах предложений торговых центров Московской обл.

№ п/п	Название ТЦ	Изображение ТЦ	Местоположение	Формат	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	Источник информации (ссылка)
1	ТРЦ "KADO"		Окружной	Московская область, г. Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7	16 748,1	1 250 000 000	74 635	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158889
2	ТЦ "Карусель"		Окружной	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 1	19 323,2	2 000 000 000	103 503	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/
3	ТЦ "Маяк"		Районный	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, г. п. Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, ул. 1 Рыбная, д.19/22	6 550,0	620 000 000	94 656	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/148314659/
							Минимальное значение	74 635
							Максимальное значение	103 503


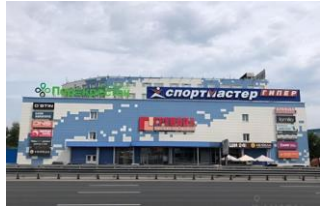



Источник: анализ Оценщика, источники, указанные в таблице

Примечание: к расчету в соответствующей части Приложения приняты аналоги, по которым удалось уточнить все характеристики, необходимые для расчетов.



Диапазон стоимости представленных в выборке предложений о продаже торговых центров Московской области, составляет 74 635 — 103 503 руб./кв. м с НДС, в зависимости от местоположения, удаленности от МКАД, площади, физического состояния и других ценообразующих параметров. При проведении анализа не учитывается такой показатель, как скидка на торг, представленные диапазоны значений основаны на предложениях о продаже объектов, а не на ценах сделок.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Т. 4.14 Анализ фактических данных о ставках аренды помещений в торговых центрах Московской обл.

№ п/п	Название ТЦ	Изображение ТЦ	Адрес	Формат	Общая площадь, кв. м	Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м	Этаж расположения	Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС	Источник информации (ссылка)
1	ТЦ "Кварц"		Московская область, г. Подольск ул. Комсомольская, 24.	Окружной	12 397,9	30,0	1	36 000	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/287164376/
2	ТЦ "Гренада"		Московская область, г. Люберцы, ш. Новорязанское, 7	Окружной	17 425,7	1 305	4	9 600	https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/282312017/
3	ТРЦ "Парк Плаза"		Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, 3	Окружной	15 770,3	38,8	1	36 000	https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/271990359/
4	ТЦ "Парк Авеню"		Московская область, г. Красногорск, ул. Дачная ул., 11А	Окружной	22 292,2	137,0	2	12 000	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/223549138/
5	ТЦ "Гелиос"		Московская область, г. Королев, просп. Космонавтов, д. 20а	Районный	26 427,9	40,0	1	18 000	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/288920127/

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

№ п/п	Название ТЦ	Изображение ТЦ	Адрес	Формат	Общая площадь, кв. м	Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м	Этаж расположения	Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС	Источник информации (ссылка)
6	ТЦ "Карамель"		Московская область, Красногорск, Волоколамское ш., 3с1	Районный	7 034,5	42,0	1	46 200	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/286845593/
7	ТЦ "Атриум"		Московская область, г. Воскресенск, ул. Кагана, 17	Районный	5 593,9	148,0	Цоколь	12 000	https://voskresensk.cian.ru/rent/commercial/289066550/
								Минимальное значение Максимальное значение	9 600 46 200

Источник: анализ Оценщика, источники, указанные в таблице

Объектами, представленными в выборке, являются помещения, расположенные в торговых центрах различного формата. В открытом доступе представлено ограниченное количество предложений об аренде помещений, расположенных в торговых центрах окружного типа. Арендные ставки за подобные помещения варьируются в значительно широком диапазоне *от 9 600 руб./кв. м/год без НДС до 46 200 руб./кв. м/год с НДС*. Кроме того, данные помещения расположены в различных направлениях Московской области и на различном расстоянии от МКАД. При проведении анализа не учитывается такой показатель, как скидка на торг, представленные диапазоны значений основаны на предложениях об аренде объектов, а не на ставках сделок.

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

Среди ценообразующих факторов рынка торговых центров можно выделить следующие наиболее значимые с точки зрения влияния на стоимость объекта:

1. Тип торгового центра в зависимости от площади, зоны охвата и состава арендаторов.
2. Местоположение:
 - направление. В зоне от ММК (А-107) до МБК (А-108) по направлению наиболее высокой стоимостью обладает торговая недвижимость, расположенная в западном, северо-западном, южном и юго-западном направлениях;
 - удаленность от МКАД. По данным аналитического отчета "ПФК", при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 47% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: "до 10 км от МКАД";
 - расположение в пределах города. Удельные цены объектов в центральной части города выше цен объектов аналогичного типа, но расположенных в зонах, удаленных от центра;
 - линия расположения. Расположение вдоль оживленной автомагистрали (на 1-й линии) обеспечивает постоянный интенсивный поток автомобильного транспорта, вследствие чего цены объектов на 1-й линии выше.
3. Общая площадь.

Данный фактор учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

4. Физическое состояние и внутренняя отделка.

Хорошее состояние здания и внутренней отделки помещений, проведенный в нем капитальный/косметический ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект.

Интервалы значений влияния вышеприведенных ценообразующих факторов рынка торговых центров представлены в разделе 5.3 Отчета в описании соответствующих корректировок, в случае их применения при расчете рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки.

Выводы

- Увеличение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышли 5 новых брендов, что составляет практически половину (45%) от годового показателя 2022 г.
- С начала марта 2022 г. об уходе объявили 23 иностранные компании, 34 произвели ребрендинг и передали/планируют передать бизнес другим участникам рынка
- Согласно данным компании Nikolliers, объем ввода в 2023 г. будет представлен преимущественно районными и окружными торговыми объектами. Возможен перенос ввода части запланированных объектов, но мы ожидаем, что объем нового предложения по итогам 2023 г. составит около 251,4 тыс. кв. м.
- По данным компании Knight Frank в I кв. 2023 г. с марта 2022 г. о приостановке деятельности сообщили более 180 международных ретейлеров, об уходе из России объявили 23 иностранные компании.
- Значение уровня вакансии по аналитическим данным ведущих компаний на рынке торговой недвижимости по итогам 1 полугодия 2023 г. находится в диапазоне 12,0-16,0%, среднее значение по расчетам Оценщика 14,0%. Значение прогнозного показателя вакантности на 2023 г. в среднем составляет 14,5%.
- Значение ставки капитализации по аналитическим данным ведущих компаний на рынке торговой недвижимости по итогам 1-2 кв. 2023 г. находится в диапазоне 8,00% - 13,00%. Среднее значение ставки капитализации по расчетам Оценщика составляет 11,00%.
- Согласно анализу открытых источников, по состоянию на дату оценки:
 - диапазон стоимости предложений о продаже торговых центров Московской обл., составляет *74 635 – 103 503 руб./кв. м с НДС;*
 - диапазон ставки аренды помещений торговой галереи в торговых центрах Московской обл., составляет *9 600 - 46 200 руб./кв. м в год с НДС.*
- Основными ценообразующими факторами рынка торговых центров являются: тип торгового центра, местоположение, площадь, физическое состояние и др.
- По данным консалтинговой компании Knight Frank новое предложение столицы будет сформировано за счет торговых площадей районного формата. Малоформатные ТЦ с современными общественными пространствами для повседневного досуга и схемами работы отлично вписываются в новую реальность
- По данным Nikolliers в условиях санкционного давления и последующего инфляционного всплеска в 2022 г., сохраняется тенденция снижения потребительского спроса и сбережения денежных накоплений населением.

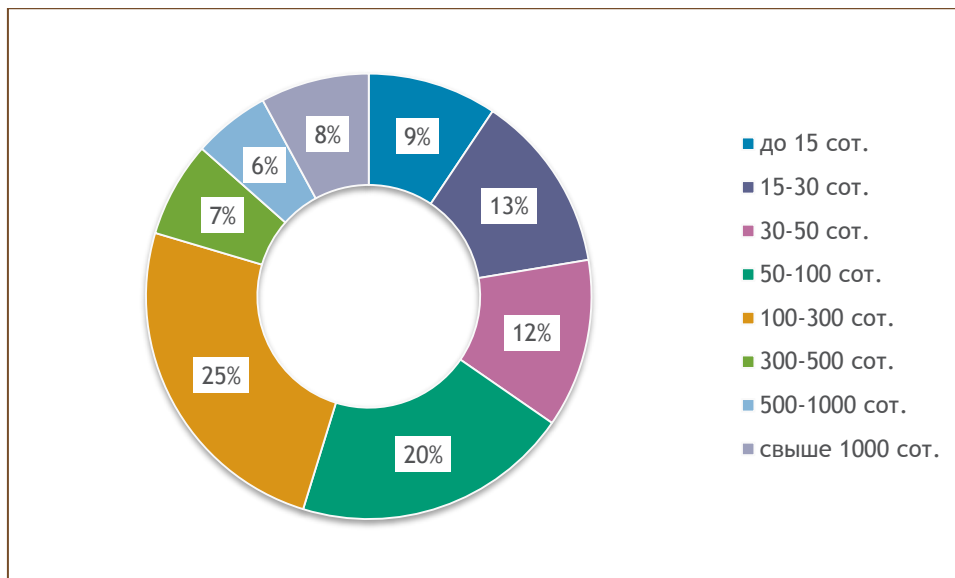
4.4 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛ.

Предложение и спрос⁴¹

В соответствии с самостоятельным анализом Оценщика по итогам первого полугодия 2023 г. на земельном рынке Московской обл. было представлено более 1 000 участков коммерческого назначения, включающих в себя земельные участки под производственно-складское строительство, а также под многофункциональные производственно-складские и офисно-торговые объекты. Наибольшее количество предложения представлено в направлении Новорязанского, Каширского, Симферопольского и Горьковского шоссе.

По данным открытых источников, основную долю предложений составляют участки площадью от 50 до 300 сот. - 45% от общего количества предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения в Московской обл.

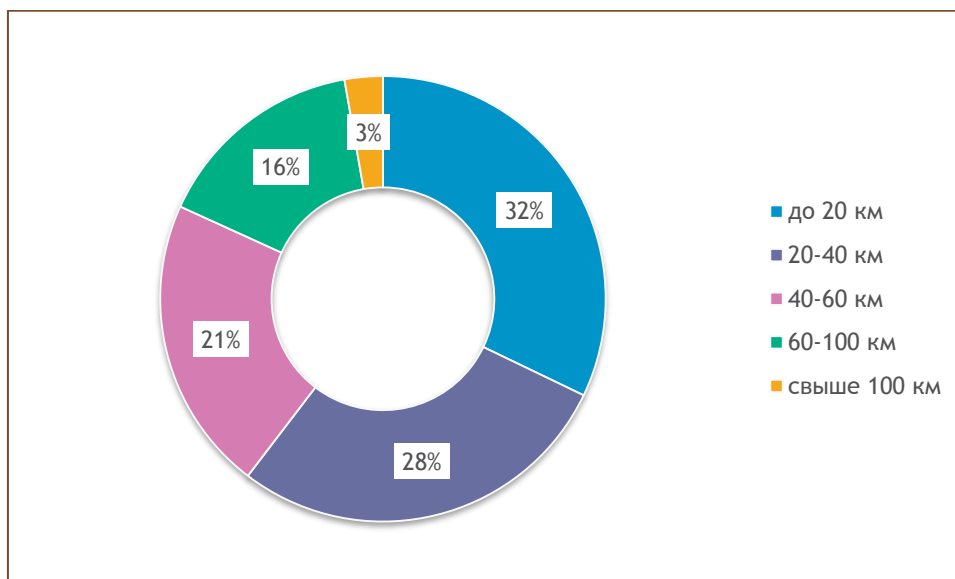
И. 4.8 Структура предложения земельных участков по площади



Источник: <https://www.avito.ru>, <https://www.domofond.ru>, анализ Оценщика

Лидером в структуре предложения рынка земельных участков по удаленности от МКАД является ближнее и среднее Подмосковье (10-40 км) - 60% суммарного объема предложения.

И. 4.9 Структура предложения земельных участков по удаленности от МКАД



Источник: <https://www.avito.ru>, <https://www.domofond.ru>, анализ Оценщика

⁴¹https://nedcentr.ru/novosti/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoy-oblasti-2023-tendentsii-i-prognozy.html?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Наиболее востребованными направлениями для покупки земельных участков коммерческого назначения являются Каширское, Ленинградское и Симферопольское шоссе. Спрос обусловлен наличием в данных направлениях подготовленных к строительству участков, а также развитой транспортно-логистической инфраструктурой. Кроме того, Симферопольское шоссе выгодно проходит рядом с районом Москвы Южное Бутово, городами Щербинка и Подольск, имеет несколько подъездов на Варшавское и Каширское шоссе, что также оказывает влияние на привлекательность данного направления.

Одной из ключевых тенденций на рынке земельных участков Московской области является рост спроса на земельные участки под коммерческую застройку. Развитие торговли, гостиничного бизнеса, логистики и других сфер коммерческой деятельности требует наличия соответствующей инфраструктуры. Это создает большой потенциал для развития рынка земельных участков и привлечения инвестиций в этот сектор экономики.

Цены предложения

Цены на земельные участки в Московской области в 2023 году продолжают демонстрировать положительную динамику изменений. Рост стоимости земельных участков наблюдается в основном вблизи столицы и крупных городов области, где спрос на недвижимость остается высоким.

Одним из факторов, влияющих на рост цен, является ограниченное предложение земельных участков в аренде и продаже. Московская область остается привлекательным местом для строительства и инвестиций, что приводит к усилению конкуренции на рынке земельных участков.

В то же время, стоимость земельных участков в отдаленных районах области сохраняет свою относительную доступность. Здесь спрос на землю ограничен, что сдерживает рост цен. Таким образом, инвесторы могут найти выгодные предложения и возможности для развития в этих районах.

По данным "Бюллетеня рынка недвижимости", средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в Московской обл. по итогам 3 кв. 2022 г. находится в диапазоне от 45 500 до 3 960 000 руб./сот. Среднее значение составило 414 200 руб./сот.

Также по данным "Бюллетеня рынка недвижимости", средневзвешенная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в г. о. Чехов по итогам 3 кв. 2022 г. составляет 233 300 руб./сот.

Также оценщиком были проанализированы предложения о продаже земельных участков, предназначенных для размещения торговых объектов в Московской обл., на основании данных компании "Инвест-недвижимость". Необходимо отметить, что на дату оценки, в северо-восточном и восточном направлениях было представлено несколько предложений о продаже, не позволяющих провести объективный анализ о стоимости земельных участков в данном направлении.

Т. 4.15 Анализ стоимости земельных участков предназначенных для размещения объектов торговли Московской обл. по направлениям, руб./сот.

Направление	Минимальная цена, руб./сот.	Максимальная цена, руб./сот.	Средняя цена*, руб./сот.
Западное	111 111	401 125	150 000
Юго-западное	150 000	834 585	300 000
Южное	75 000	700 000	350 000
Юго-восточное	100 000	493 671	350 000
Северное	180 000	585 000	350 000
Северо-западное	165 000	500 000	250 000

Источник: <https://www.invst.ru/prodaja/>, <https://mospromzemlya.ru/use-land/torgovlya#>, анализ Оценщика
*без учета максимальных и минимальных значений

На основании проведенного анализа было установлено, что наиболее дорогие земельные участки расположены в южном и юго-западном направлении от МКАД. Наименьшая стоимость на земельные участки торгового назначения наблюдается в западном и северо-западном направлениях Московской обл.

По данным специалистов рынка недвижимости, наиболее дорогие участки имеют хорошую транспортную доступность и асфальтированный подъезд, коммуникации. На стоимость земельного участка под коммерческую застройку также влияет и удаление от основных магистралей, участки, расположенные в непосредственной близости от них, могут предлагаться по цене в 2-2,5 раза выше, чем более удаленные. Стоит отметить, что сделки по приобретению крупных участков совершаются со значительным дисконтом.

Прогноз

Прогнозируется, что в ближайшие годы рынок земельных участков Московской области будет продолжать расти. Реализация крупных инфраструктурных проектов, развитие туризма и инвестиционная активность будут способствовать увеличению спроса на земельные участки. В то же время, конкуренция на рынке будет усиливаться, требуя от инвесторов и предпринимателей постоянного развития и адаптации к изменяющимся условиям.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Оценщик проанализировал имеющееся предложение по продаже земельных участков коммерческого назначения в зоне расположения объекта оценки на дату оценки. Выборка предложений представлена в таблице ниже.

4.16 Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения Московской обл. в зоне расположения объекта оценки по состоянию на дату оценки

№	Местоположение	Направление	Удаленность от МКАД, км	Площадь, сот.	Цена земельного участка, руб.	Цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб.	Источник информации (ссылка)
1	Московская обл., Ступино, ул. Академика Белова	Юг	84	100,00	27 000 000	270 000	https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_izhs_1809853960
2	Московская обл., г. о. Чехов, п. Березки	Юг	39	106,00	40 000 000	377 358	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/289876005/
3	г. о. Чехов, г. Чехов, ул. Уездная, 12/1	Юг	50	44,00	22 000 000	500 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_44sot_omnaznacheniya_2292382786
						Минимальное значение	270 000
						Максимальное значение	500 000

Источник: данные открытых источников, анализ Оценщика

В ходе анализа было выявлено, что по состоянию на дату оценки диапазон цен предложений 1 сот. земельных участков коммерческого назначения Московской обл. в зависимости от удаленности от МКАД, местоположения, площади, наличия коммуникаций, вида оформленных прав составляет от **270 000 руб./сот до 500 000 руб./сот**. При проведении анализа не учитывается такой показатель, как скидка на торг, представленные диапазоны значений основаны на предложениях о продаже объектов, а не на ценах сделок.

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

Среди ценообразующих параметров для земельных участков коммерческого назначения можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, факторы:

- **Местоположение:** районы расположения земельных участков оказывают существенное влияние на стоимость земли, чем престижнее район для расположения, тем стоимость выше. Главными критериями, обуславливающими удобство их местоположения, являются направление (в данном случае принято привязываться к шоссе) и расстояние от МКАД. Наиболее дорогие участки расположены вблизи МКАД, по мере удаленности от МКАД удельная стоимость участков имеет тенденцию к снижению.
- **Категория земель:** один из основных параметров, влияющих на стоимость земли. Например, земли промышленного назначения имеют меньшую ценность и выставляются на продажу по гораздо более низкой стоимости, чем земли населенных пунктов.
- **Разрешенное использование:** вид разрешенного использования накладывает ограничения на возможность осуществления на участке любого вида деятельности. Тем самым, чем более доходным является вид разрешенного использования, тем дороже будет стоимость участка.
- **Площадь:** как правило, при увеличении площади объектов, собственники готовы идти на определенное снижение цены, являющееся аналогом "скидки на опт", поскольку, чем больше предлагаемая площадь, тем менее ликвидным является объект. Поэтому чем больше участок, тем ниже удельный показатель стоимости для него.
- **Передаваемые права:** участки, принадлежащие правообладателям на правах собственности, при прочих равных условиях предпочтительнее, чем участки с правом долгосрочной аренды.
- **Наличие коммуникаций.** При наличии на участке всех необходимых инженерных коммуникаций, ценность земельного участка увеличивается в связи с отсутствием необходимости дополнительных затрат на подведение тех или иных коммуникаций к участку; участки, полностью обеспеченные всеми коммуникациями, обладают более высокой стоимостью, чем обеспеченные не полностью или инженерно не обеспеченные.

Выводы:

- По итогам 1 пол. 2023 г. на земельном рынке Московской обл. было представлено более 1 000 участков коммерческого назначения. Наибольшее количество предложения представлено в направлении Новорязанского, Каширского, Симферопольского и Горьковского шоссе.
- По данным открытых источников, основную долю предложений составляют участки площадью от 50 до 300 сот.
- Лидером в структуре предложения рынка земельных участков по удаленности от МКАД является ближнее и среднее Подмосковье (10-40 км) - 60% в структуре предложения.
- Наиболее востребованными направлениями для покупки земельных участков коммерческого назначения являются Каширское, Ленинградское и Симферопольское шоссе.
- По состоянию на дату оценки диапазон цен предложений 1 сот. земельных участков коммерческого назначения Московской обл. в зависимости от удаленности от МКАД, местоположения, площади, наличия коммуникаций, вида оформленных прав составляет 270 000 руб./сот до 500 000 руб./сот.



5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

5.1 ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости Объекта оценки

При выполнении данной работы процесс оценки включал в себя:

1. Идентификацию Объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав.
2. Осмотр Объекта оценки. Осмотр проведен 08.08.2023 г.
3. Сбор, обработку и анализ исходной информации по оцениваемому объекту.
4. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
5. Анализ наиболее эффективного использования объекта.
6. Исследование рынка продаж и аренды объектов аналогичных оцениваемому.
7. Проведение расчетов по определению стоимости объекта оценки с использованием выбранных Оценщиком подходов и методов.
8. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, их согласование и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта.
9. Оформление результатов оценки (подготовка Отчета об оценке в форме электронного документа, подписанного УКЭП) и направление Отчета Заказчику.

Подробно описание методологии и обоснование расчетов стоимости Объекта оценки приведено в соответствующих разделах настоящего Отчета, а также соответствующих Приложениях к нему.

Выбор стандарта определяемой стоимости объектов в составе Объекта оценки производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм. Данная оценка стоимости производится для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета выступает недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

Недвижимое имущество как объект гражданских прав может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если оно не изъято из оборота или не ограничено в обороте (ст. 129 ГК РФ). В связи с этим, базой оценки может быть рыночная стоимость.

Согласно Договору на оказание услуг по оценке, оценке подлежит *рыночная и справедливая стоимости* Объекта оценки.

Развернутое определение рыночной стоимости дано в Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (ст. 3):

"...под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме".

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", "*справедливая стоимость* - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки."

Таким образом, определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует понятию рыночной стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ. В рамках настоящего Отчета справедливая стоимость определяется как рыночная.

Стандарты оценки предусматривают использование трех подходов к оценке:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

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

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

5.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Согласно Федеральным Стандартам оценки, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022 г. (в частности, п.2 ФСО V) в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

Выбор методологии для оценки Объекта оценки

На рынке коммерческой недвижимости Московской обл. представлено достаточное количество предложений по продаже торговых центров окружного масштаба, сопоставимых с Объектом оценки по основным количественным и качественным характеристикам. В связи с этим, для расчета рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки Оценщик счел возможным использовать сравнительный (метод сравнения продаж) подход.

Применение доходного подхода обусловлено спецификой генерируемых денежных потоков от сдачи в аренду рассматриваемого Объекта, а также высоким уровнем развития рынка аренды торговой недвижимости в Московской обл. По состоянию на дату оценки Объект представляет собой действующий и на 92,2% заполненный арендаторами торговое-развлекательный центр. Значительная часть договоров является долгосрочными. Учитывая вышесказанное, а также влияние геополитических событий, оказывающих влияние на рынок торговой недвижимости, в рамках доходного подхода наиболее целесообразно применение метода дисконтирования денежных потоков.

В рамках данного Отчета Оценщиком было принято решение не использовать методы затратного подхода при оценке недвижимости, поскольку затратный подход некорректно отражает реальную стоимость объектов подобных оцениваемому, так как неэластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки, что является важным фактором в текущих нестабильных рыночных условиях. Данный подход к оценке недвижимости используется, в первую очередь, в условиях недостаточно развитого рынка недвижимости аналогичного типа и назначения, особенно, для узкоспециализированных объектов. Рынок коммерческой недвижимости Московской обл. характеризуется достаточно высоким уровнем развития, и в таких условиях значимость и целесообразность использования затратного подхода к оценке заметно снижается.

Также стоит отметить, что согласно п. 24 в ФСО-7 затратный подход рекомендуется использовать для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). В связи с указанными обстоятельствами оценка рассматриваемого объекта недвижимости методами затратного подхода не позволяет получить адекватную величину его стоимости на дату оценки.

Выбранные подходы:
сравнительный (метод сравнения продаж) и доходный (метод дисконтирования денежных потоков)

Выбор методологии при оценке земельного участка в составе Объекта оценки

Как правило, при оценке рыночной и справедливой стоимостей земельных участков используются:

- сравнительный подход - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- доходный подход - метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.
- элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Обоснование выбора: наличие информации о ценах предложений земельных участков, аналогичных оцениваемому, позволило Оценщику использовать сравнительный подход (метод сравнения продаж) для определения рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Метод основан на расчете цены всего объекта недвижимости (здания и земельного участка) на основе цен сопоставимых объектов и последующем вычитании стоимости недвижимости с отнесением остатка на стоимость земли.

Обоснование отказа: оцениваемый земельный участок рассматривается как условно свободный от построек, в связи с чем метод не применяется.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемые земельные участки; наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Обоснование отказа: оцениваемый земельный участок рассматривается как условно свободный от построек, в связи с чем метод не применяется.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Обоснование отказа: ввиду крайне ограниченного наличия предложений по аренде сопоставимых объектов на открытом рынке, метод не применяется.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Обоснование отказа: у Оценщика отсутствует утвержденная разрешительная документация, касающаяся перспективного использования земельного участка, отличного от текущего использования. В связи с этим данный метод не применялся.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Расчет рыночной и справедливой стоимостей земельного участка может быть получен двумя путями:

- Путем капитализации земельной ренты, полученной на основе разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени.
- Расчет рыночной и справедливой стоимостей земельного участка путем вычитания из рыночной и справедливой стоимостей единого объекта недвижимости, определенного на основании капитализации чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости, стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Обоснование отказа: у Оценщика отсутствует утвержденная разрешительная документация, касающаяся перспективного использования земельного участка, отличного от текущего использования. В связи с этим данный метод не применялся.

Выбранные подходы к оценке рыночной и справедливой стоимостей: наличие информации о ценах предложений земельных участков, аналогичных оцениваемому, позволяет Оценщику использовать сравнительный подход (метод сравнения продаж) для определения рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки и считать результат, полученный на основе данного метода наиболее достоверным и объективным.

Выбранный подход: сравнительный (метод сравнения продаж)

Подробное описание методологии расчета рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки приведено в соответствующем разделе настоящего Отчета.

5.3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Методология

В рамках данного Отчета рыночная и справедливая стоимости Объекта оценки определялась с использованием сравнительного подхода *методом сравнения продаж*.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу, о цене продажи и запрашиваемой цене, форме оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов-аналогов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Результатом является расчетная величина рыночной и справедливой стоимостей, максимально отражающая преимущества и недостатки рассматриваемого объекта по сравнению с сопоставимыми объектами.

Отбор аналогов и корректировка цен предложения

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке оцениваемого объекта использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости Московской области, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости Московской области. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

Таким образом, при определении стоимости в рамках сравнительного подхода главными факторами для отбора аналогов являлись:

- тип объекта (отдельно стоящее здание);
- назначение (торговый центр);
- тип торгового центра (окружной);
- местоположение (юг и смежные направления Московской обл.);
- площадь.

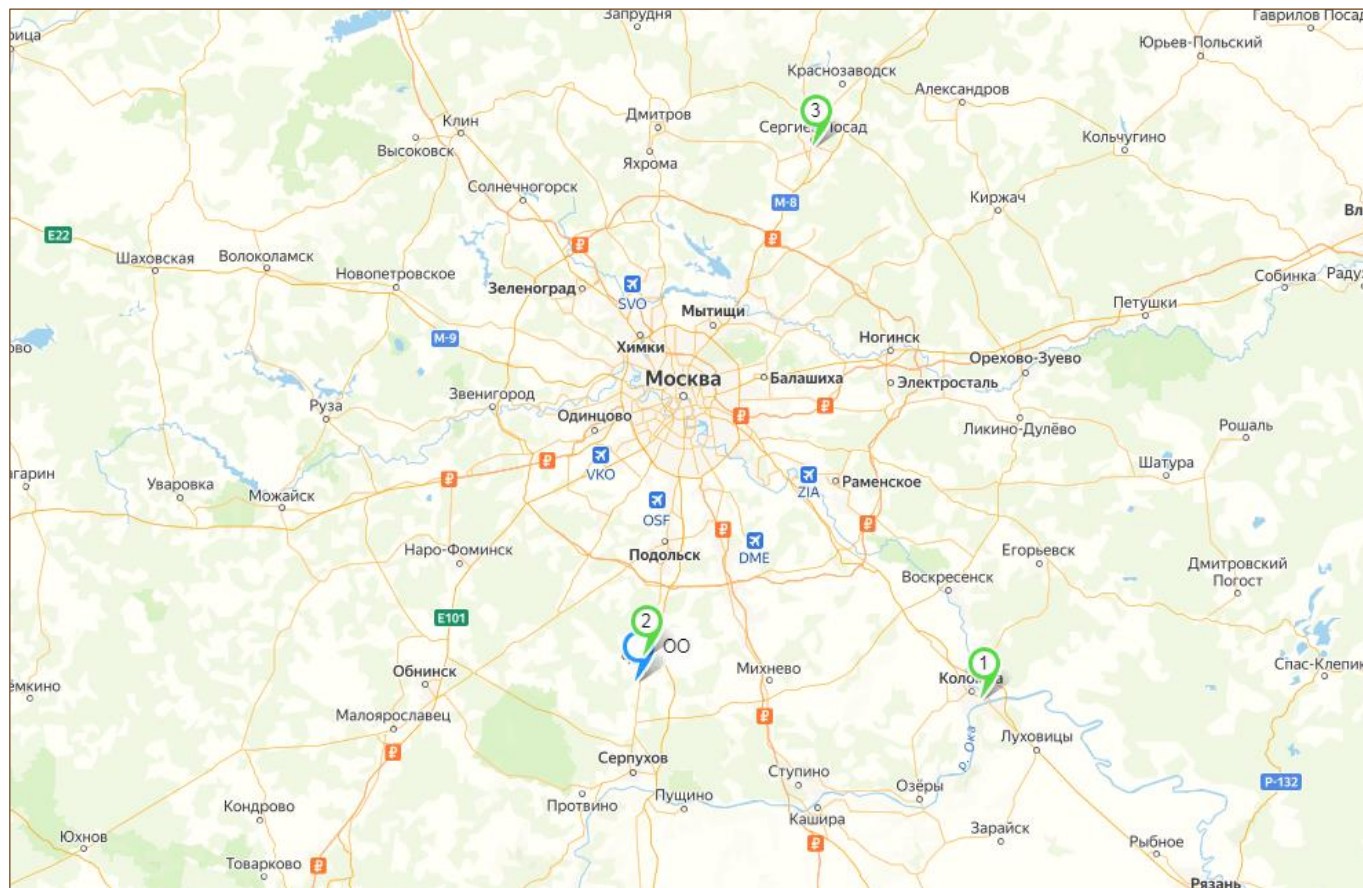
В разделе "Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений" представлены предложения по продаже торговых центров в Московской обл. на дату оценки, попадающие под указанные правила отбора. В результате проведенного анализа с учетом описанных ранее критериев отбора аналогов были выбраны 3 предложения по продаже торговых центров окружного и районного масштаба, расположенных в Московской обл., по которым имеется максимально развернутая информация о физических и технических характеристиках и которые являются наиболее сопоставимыми с оцениваемым объектом. Следует отметить, что в нормативно-правовых актах, регулирующих оценочную деятельность, требования к количеству используемых аналогов отсутствуют. К расчету принималась только часть доступных Оценщику данных - наиболее сопоставимые по основным ценообразующим факторам аналоги.

Единицей сравнения выступает цена за 1 кв. м общей площади основного здания.

Выбранные аналоги были схематично нанесены на карту Московской обл., представленную ниже.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

И. 5.1 Карта местоположения оцениваемого объекта (метка синего цвета) и аналогов (метки №1-3 зеленого цвета)



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

*Номера меток соответствуют номерам аналогов в таблице ниже

Характеристики Объекта оценки и отобранных аналогов представлены в таблице ниже.

Т. 5.1 Характеристика Объекта оценки и аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Изображение здания				
Дата оценки / дата предложения	08.08.2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023
Кадастровый номер здания	50:31:0000000:18255	50:57:0050405:83	50:31:0040121:49	50:11:0010104:7364
Кадастровые номера земельных участков	50:31:0040402:66	50:57:0050405:35 аренда 50:57:0050405:31 собст 50:57:0050405:28 собст 50:57:0050405:24 собст	50:31:0040121:6	50:05:0070601:999, 50:05:0070601:3550
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	Торгово-развлекательный центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр
Тип	Окружной	Окружной	Окружной	Районный
Местоположение	Московская область, г.о. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	Московская область, г. Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 1	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, г.п. Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, ул. 1 Рыбная, д.19/22
Шоссе	Симферопольское шоссе	Новорязанское шоссе	Симферопольское шоссе	Ярославское шоссе

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Направление	Юг	Юго-восток	Юг	Северо-Восток
Удаленность от МКАД, км	52	95	51	57
Зона	от ММК (А-107) до МБК (А-108) (28-62 км)	за пределами МБК (А-108) (62-155 км)	от ММК (А-107) до МБК (А-108) (28-62 км)	от ММК (А-107) до МБК (А-108) (28-62 км)
Расположение в пределах города	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Линия домов	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Общая площадь, кв. м	32 835,0	16 748,1	19 323,2	6 550,0
Год постройки	2011	2008	1975	2007
Год реконструкции	-	-	2012	-
Набор передаваемых прав на земельный участок	Долевая собственность	Собственность 72%, долгосрочная аренда 28%	Собственность	Собственность
Наличие инженерных коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Общая площадь земельного участка, кв.м	9 047	9 312	53 477	3 300
Наличие парковки	Имеется организованный паркинг	Имеется организованный паркинг	Имеется организованный паркинг	Имеется организованный паркинг
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Уровень отделки	Стандартная внутренняя отделка	Стандартная внутренняя отделка	Стандартная внутренняя отделка	Стандартная внутренняя отделка
Дополнительная информация		Прочие постройки на земельном участке отсутствуют	На территории земельного участка имеются хозяйственные постройки, обеспечивающие функционирование торгового центра (бойлерная и газовая котельные, охранные посты)	Прочие постройки на земельном участке отсутствуют
Цена предложения, руб. с НДС	-	1 250 000 000	2 000 000 000	620 000 000
Цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	74 635	103 503	94 656
Контактное лицо	-	АН "Malina Property", тел.: +7 (495) 374-90-77, +7 926 095-29-26 Марина Соколова	АН "Сигма Инвест", тел.: +7 (906) 780-02-32	+7 906 780-02-32
Источник информации (ссылка)		https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158889	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/148314659/

Источник: данные открытых источников, анализ Оценщика

Цены предложений являются актуальными по состоянию на дату оценки

Площадь зданий и земельных участков уточнена по данным онлайн-портала Росреестр (<https://pkk.rosreestr.ru/>)

*Удаленность Объекта оценки и объектов-аналогов от МКАД определена Оценщиком посредством сервиса "Яндекс. Карты" (<https://yandex.ru/maps/>) с учетом существующих дорог

**Расчет производится на основании общей площади основных строений Объекта оценки и аналогов без учета вспомогательных площадей

Далее приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости Объекта оценки с объектами-аналогами.

Т. 5.2 Расчет средневзвешенной цены 1 кв. м Объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	74 635	103 503	94 656
Возможность торга	-	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	64 186	89 013	81 404
Дата предложения	08.08.2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	64 186	89 013	81 404
Формат ТЦ	Окружной	Окружной	Окружной	Районный
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м в год без НДС и ЭР в зависимости от формата ТЦ	19 643	19 643	19 643	21 523
Корректировка на формат ТЦ, %	-	0%	0%	-8,73%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	64 186	89 013	74 297
Местоположение	Московская область, г.о. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	Московская область, г. Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 1	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, г.п. Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, ул. 1 Рыбная, д.19/22
Шоссе	Симферопольское шоссе	Новорязанское шоссе	Симферопольское шоссе	Ярославское шоссе
Направление	Юг	Юго-восток	Юг	Северо-Восток
Удаленность от МКАД, км	52	95	51	57
Зона	от ММК (А-107) до МБК (А-108) (28-62 км)	за пределами МБК (А-108) (62-155 км)	от ММК (А-107) до МБК (А-108) (28-62 км)	от ММК (А-107) до МБК (А-108) (28-62 км)
Корректировка на местоположение, %	-	25%	0%	19%
Расположение в пределах города	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Корректировка на местоположение в зависимости от расположения в пределах города, %	-	0%	0%	0%
Суммарная корректировка на местоположение, %	-	25%	0%	19%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	80 233	89 013	88 413
Линия домов	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Корректировка на линию домов, %	-	0%	0%	8%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	80 233	89 013	95 486
Общая площадь, кв. м	32 835,0	16 748,1	19 323,2	6 550,0
Корректировка на общую площадь, %	-	-8%	-7%	-19%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	73 814	82 782	77 344
Этажность	7, в том числе подземных 1	6, в том числе цокольный	3	3
Корректировка на структуру площадей, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	73 814	82 782	77 344

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид права на земельный участок	Долевая собственность	Собственность 72%, долгосрочная аренда 28%	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права на земельный участок, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	73 814	82 782	77 344
Тип паркинга	Имеется организованный паркинг	Имеется организованный паркинг	Имеется организованный паркинг	Имеется организованный паркинг
Корректировка на тип паркинга, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	73 814	82 782	77 344
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	73 814	82 782	77 344
Количество внесенных корректировок	-	3	2	5
Вес, %	-	35%	40 %	25%
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	78 284			

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

- *Корректировка на торг покупателя и продавца*

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли-продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. Как правило, при продаже недвижимости цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок.

Оценщиком был проанализирован диапазон скидки на торг для торговых объектов в Московской обл.

Т. 5.3 Значения скидки на торг для торговых объектов в Московской обл.

Источник информации	Торговая недвижимость		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №32, 2023 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 21, табл. 1.3.2	10,0%	13,0%	11,5%
Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2021, стр. 414-415, 441-442 (для неактивного рынка)		14,0%*	
АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2023 г.	2,0%	15,0%	8,5%
Среднее значение	8,7%	14,0%	11,3%

Источник: Расчет Оценщика

*Данный справочник, в отличие от других информационных ресурсов, приводит показатели скидки на торг отдельно для активного и неактивного рынка, Оценщиком было принято среднее значение скидки на торг для неактивного рынка для расчета итоговой величины.

Рынок торговой недвижимости продолжает находится под действием политико-экономического кризиса. Совершается малое количество сделок купли-продажи торговых центров, сделки происходят с существенным дисконтом. Таким образом, по состоянию на дату оценки рынок торговой недвижимости является неактивным.

Учитывая вышесказанное, а также то, что оценка проводится в период существенного ухудшения внешнеполитической и экономической ситуации в Российской Федерации, высокой неопределенности, затронувшей в той или иной степени все рынки и сегменты, Оценщик принимает скидку на торг на уровне максимального значения из таблицы выше - **(-14,0%)**.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

- **Корректировка на дату предложения**

Предложения аналогов являются актуальными на дату оценки, в связи с чем корректировка на дату предложения к ним не применялась.

- **Корректировка на назначение и тип объекта**

Объект оценки и аналоги №№1,2 представляют собой торговые центры окружного масштаба. А аналог №3 представляет собой торговый центр районного формата, следовательно необходима корректировка.

Корректировка применялась на основании данных аналитического портала "Бюллетень рынка недвижимости" по итогам 3 кв. 2022 г. Корректирующие коэффициенты на формат торгового центра приведены в таблице ниже.

Т. 5.3 Значения коэффициентов, отражающих изменение стоимости в зависимости от формата торгового центра для г. Москва

Формат ТЦ	Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м в год без НДС и ЭР
Суперрегиональный	28 034
Региональный	22 143
Окружной	19 643
Районный	21 523
Микрорайонный	25 183
Специализированный	21 754

Источник: данные аналитического портала "Бюллетень рынка недвижимости" <https://brn.media/>

Формула для расчета поправки имеет следующий вид:

$$K = \left(\frac{K_1}{K_2} - 1 \right) * 100\%, \text{ где}$$

K_1 - средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в зависимости от типа ТЦ для оцениваемого объекта, руб./кв. м/год, без ОПЕХ и НДС;

K_2 - средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в зависимости от типа ТЦ для аналога, руб./кв. м/год, без ОПЕХ и НДС

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Т. 5.4 Расчет корректировки на формат ТЦ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Формат ТЦ	Окружной	Окружной	Окружной	Районный
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м в год без НДС и ЭР в зависимости от формата ТЦ	19 643	19 643	19 643	21 523
Корректировка на формат ТЦ, %	-	0%	0%	-8,73%

Источник: расчеты Оценщика

Далее, расчет корректировок, основанный на сравнении относительных показателей стоимости оцениваемого объекта и аналогов, будет произведен по аналогичной формуле.

- **Корректировка на местоположение**

Основным ценообразующим фактором стоимости коммерческой недвижимости является выгодность и престижность его местоположения, а также хорошая транспортная доступность.

В рамках данной корректировки были рассмотрены несколько параметров: расположение в зависимости от направления и удаленности от МКАД в пределах Московской области и локальное расположение в пределах города.

Корректировка на расположение в зависимости от направления и удаленности от МКАД в пределах Московской области была рассчитана на основании средних цен на торговую недвижимость в Московской области, приведенных в разделе 4.3 настоящего Отчета.

Оцениваемый объект и аналоги расположены в непосредственной близости от центральной части населенных пунктов, в зонах с хорошо развитой инфраструктурой, высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Застройка районов имеет сложившийся характер, близости от оцениваемого объекта и аналогов расположены административные здания, объекты социальной городской инфраструктуры, также имеются преимущественно многоэтажная жилая застройка. Учитывая вышесказанное, Оценщик рассматривает зону расположения оцениваемого объекта и аналогов как "центры деловой активности", введение корректировки не требуется.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Т. 5.5 Расчет корректировки на местоположение

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Московская область, г.о. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	Московская область, г. Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 1	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, г. п. Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, ул. 1 Рыбная, д.19/22
Шоссе	Симферопольское шоссе	Новорязанское шоссе	Симферопольское шоссе	Ярославское шоссе
Направление	Юг	Юго-восток	Юг	Северо-Восток
Удаленность от МКАД, км	52	95	51	57
Зона	от ММК (А-107) до МБК (А-108) (28-62 км)	за пределами МБК (А-108) (62-155 км)	от ММК (А-107) до МБК (А-108) (28-62 км)	от ММК (А-107) до МБК (А-108) (28-62 км)
Средняя стоимость торговой недвижимости, руб./кв. м	79 300	63 200	79 300	66 900
Корректировка на расположение в зависимости от направления и удаленности от МКАД в пределах Московской области, %	-	25%	0%	19%
Расположение в пределах города	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Корректировка на местоположение в зависимости от расположения в пределах города, %	-	0%	0%	0%
Суммарная корректировка на местоположение, %	-	25%	0%	19%

Источник: расчеты Оценщика

- **Корректировка на линию домов**

При исследовании данного параметра Оценщик анализировал количество полос, а также трафик. Объект оценки и аналоги №1 и №2 расположены на первой линии крупных улиц (5 полос движения с высоким трафиком), вследствие чего объекты признаются сопоставимыми по данному параметру и введение корректировки не требуется. Улица расположения аналога №3 менее крупная (2 полосы) и его расположение отнесено к категории "первая линия второстепенной улицы", следовательно необходима корректировка.

Корректировка применялась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2021, стр. 163.

Т. 5.6 Значения коэффициентов, отражающих изменение стоимости в зависимости от линии расположения домов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,87	0,93

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2021, стр. 163

Т. 5.7 Расчет корректировки на линию домов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Линия расположения	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Относительный показатель стоимости	1,00	1,00	1,00	0,93
Корректировка на линию домов, %	-	0%	0%	8%

Источник: расчеты Оценщика

- **Корректировка на общую площадь**

Данная корректировка учитывает снижение цены за единицу площади недвижимости при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Корректировка выводилась на основе тренда, отражающего зависимость цены от площади объекта офисно-торгового назначения. Для расчета корректировки на площадь были использованы данные Справочника оценщика недвижимости -

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2021, стр. 290.

Тренд описывается степенной функцией, на основании которой выведено уравнение зависимости удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения:

$$y = 1,624 x^{-0,132},$$

где:

y - относительный показатель стоимости;

x - площадь объекта.

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже.

Т. 5.8 Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, кв. м	32 835,0	16 748,1	19 323,2	6 550,0
Относительный показатель стоимости	0,412	0,450	0,441	0,509
Корректировка на общую площадь, %	-	-8%	-7%	-19%

Источник: расчеты Оценщика

Ввиду того что при реализации объектов, аналогичных оцениваемому точные данные по поэтажной площади не являются общедоступной информацией и конфиденциальны при переговорах с представителями собственников, введение корректировки на структуру площадей не предоставляется возможным.

Стоит отметить, что помимо структуры площадей по этажам важными факторами торговых центров также являются трафик клиентов по зданию в целом, посещаемость ТЦ, отсутствие так называемых "холодных" зон. Данные факторы, как правило, учитываются при проектировании ТЦ и разработке концепции заполняемости арендаторами. Выбранные объекты аналоги, как и оцениваемый объект, являются современными или реконструированными торговыми центрами с управляющими компаниями, в обязанность которых входит в том числе наполняемость и зонирование ТЦ. Таким образом, можно сделать вывод из вышесказанного, что объекты аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по указанным выше факторам и корректировка не требуется.

- **Корректировка на вид права на земельный участок**

Земельный участок в составе Объекта оценки оформлен на правах собственности, также как и земельный участок аналогов №2,3. Часть земельного участка аналога № 1 площадью 6 712 кв. м (72%) оформлена в собственность, часть площадью 2 600 кв. м (28%) - в долгосрочную аренду.

Учитывая тот факт, что основную стоимость объектов, подобных Объекту оценки формируют, как правило, имеющиеся на участке улучшения, а величину корректировки на вид прав земельного участка следует вводить лишь к той части стоимости объекта, которая приходится на земельный участок, величина данной поправки, по мнению Оценщика, не будет удовлетворять критерию существенности. Корректировка по данному параметру не требуется.

- **Корректировка на тип паркинга**

Объект оценки и подобранные аналоги оснащены организованным паркингом, вследствие чего объекты признаются сопоставимыми по данному параметру и введение корректировки не требуется.

- **Корректировка на физическое состояние**

Объект оценки введен в эксплуатацию в 2011 г. Аналоги №1 и №3 построены в 2008 г. и 2007 г. соответственно, аналог №2 построен в 1975 г., в 2012 г. была проведена реконструкция (данная информация была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителем собственника). По состоянию на дату оценки Объект находится в хорошем состоянии без видимых признаков износа, так же как все подобранные аналоги, вследствие чего объекты признаются сопоставимыми по данному параметру и введение корректировки не требуется.

Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости 1 кв. м общей площади Объекта оценки рассчитывалась на основе математического взвешивания. Веса определялись расчетным методом, в зависимости от количества внесенных корректировок в цену предложения объекта-аналога. В результате внесения корректировок средневзвешенная стоимость 1 кв. м общей площади Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составила: **78 284 руб./кв. м с НДС.**

Расчет рыночной и справедливой стоимостей объекта оценки по сравнительному подходу

Далее приведен расчет рыночной и справедливой стоимостей объекта оценки по сравнительному подходу путем умножения общей площади на средневзвешенную стоимость 1 кв. м здания.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Т. 5.9 Расчет рыночной и справедливой стоимостей объекта оценки по сравнительному подходу

Параметр	Значение
Общая площадь, кв. м	32 835,0
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	78 284
Рыночная и справедливая стоимости по сравнительному подходу, руб. с НДС	2 570 455 140
Рыночная и справедливая стоимости земельного участка, руб., НДС не облагается*	35 456 369
Рыночная и справедливая стоимости улучшений, руб. с НДС	2 534 998 771
Рыночная и справедливая стоимости улучшений, руб. без НДС	2 112 498 976
Рыночная и справедливая стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. без НДС	2 147 955 345

Источник: расчеты Оценщика

* Расчет рыночной и справедливой стоимостей земельного участка приведен далее в Приложении П2.1 настоящего Отчета

Вывод: рыночная и справедливая стоимости объекта оценки, рассчитанные сравнительным подходом на 08.08.2023 г., составляют **2 147 955 345 руб. без НДС.**

5.4 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Методология

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что справедливая стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдачи ее в аренду).

Согласно ФСО №7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

- **Метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию, а также когда имеется достоверная аналитическая информация о величине ставки капитализации для сегмента оцениваемого объекта. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- **Метод дисконтирования денежных потоков** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.
- **Метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Объект оценки представляет собой торгово-развлекательный центр общей площадью 32 835,0 кв. м. На дату оценки объект полностью введен в эксплуатацию и функционирует, заключены долгосрочные и краткосрочные договоры аренды, а также договоры аренды на неопределенный срок, уровень вакансии составляет 7,85%.

Основными предпосылками выбора метода капитализации в рамках доходного подхода являются: генерирование стабильных положительных потоков или их изменение с условно постоянными умеренными темпами.

Оценка проводится в период существенного ухудшения внешнеполитической и экономической ситуации в Российской Федерации, а также высокой неопределенности, затронувшей в той или иной степени все рынки и сегменты.

В условиях текущих геополитических событий прогнозировать стабильные потоки невозможно, т.к. существует высокий уровень неопределенности. Рынок торговой недвижимости продолжает находиться под действием кризисных явлений в экономике. В результате значительного снижения рубля по отношению ко всем валютам, а также высокой конкуренции собственники торговых центров вынуждены пересматривать условия договоров аренды в части фиксации ставок аренды по определенному курсу либо о значительном дисконте. По данным аналитиков к концу 2023 г., вероятен рост числа вакантных площадей, ротация или смена пула арендаторов, сжатие потребительского рынка. С учетом указанных выше факторов наиболее целесообразно применение *метода дисконтирования денежных потоков*.

В рамках прогнозного периода расчет построен исходя из фактических условий аренды для всех помещений ТРЦ, как с долгосрочными и краткосрочными договорами аренды, так и после дат окончания действующих долгосрочных договоров в связи с тем, что условия заключенных договоров, в целом, соответствуют среднерыночным, согласно анализу Оценка.

Оценка по доходному подходу построена на той информации, которая известна Оценщику на дату оценки, в том числе: о прогнозных данных участников рынка, а также мерах, предпринимаемых собственником Объекта.

Учитывая, что, согласно обзору рынка торговой недвижимости (п. 4.3 Отчета), по состоянию на дату оценки наблюдается рост вакансий, снижение посещаемости торговых центров, аналитиками прогнозируется ротация арендаторов и сжатие потребительского рынка, Оценщик исходит из предпосылки, что в течение 2023 г. уровень вакансий будет увеличиваться. По данным участников рынка снижения уровня вакансий в ближайшей перспективе не предвидится и предполагается сохранение данного прогнозного значения в 2024 г. В течение последующий двух периодов (с 01.01.2025 г. по 31.07.2026 г.) будет происходить ротация и оптимизация ритейлеров. Таким образом, Оценщик исходит из предпосылок о том, что к последнему прогнозируемому периоду (с 01.08.2026 г. по 31.07.2027 г.) основные показатели доходной и расходной части стабилизируются и вакансия постепенно вернется к докризисному уровню. При этом в качестве докризисного значения вакансий Оценщик принимает среднее значение рыночной вакансий для торговой недвижимости согласно данным аналитических компаний по итогам 2021 г., т.е. до начала событий, связанных с СВО.

В связи с вышеизложенным, прогнозный период принят равным 4 годам с даты оценки. Модель доходов и расходов строится Оценщиком ежемесячно.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Основные допущения при построении денежных потоков

- При оценке Объекта использовался предоставленный Заказчиком реестр договоров аренды (Rent roll) по состоянию на 31.07.2023 года. В рамках данной оценки в задачи Оценщика не входит проверка заключенных договоров аренды и их условий. Оценка проведена при допущении, что по состоянию на дату оценки договоры, указанные в реестре договоров аренды, являются действующими и данные достоверны.
- Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов (Rent roll) по состоянию на 31.07.2023. Дата оценки - 08.08.2023 г. По состоянию на дату оценки истек срок договоров аренды на помещения с №2-19 и №4-18. В ходе проведения осмотра было установлено, что указанные помещения свободны от арендаторов. Таким образом, в рамках расчета вышеуказанные площади принимаются вакантными.
- Части арендаторов были предоставлены скидки к БАП. Расчет доходной части проведен с учетом скидок к арендной плате на период, в течение которого данные скидки действуют.
- Согласно предоставленному реестру арендаторов по состоянию на 31.07.2023 г. для помещения с №3-03 в период с 01.09.2022 г. по 31.12.3999 г. предоставляется скидка на аренду. По информации Заказчика, с 17.07.2023 г. срок аренды помещения продлен по ставке, действующей до предоставления скидки. На дату оценки дополнительное соглашение в распоряжении Оценщика отсутствует. Оценщик исходит из допущения, что дополнительное соглашение к договору аренды будет подписано на условиях арендной ставки, действующей ранее до предоставления скидки.
- Оценщик при построении денежных потоков учитывал условия заключенных договоров аренды, ввиду того что информация о вероятности и возможности расторжения данных соглашений Заказчиком не предоставлена, а также не может быть оценена в текущих условиях.
- Оценщиком был произведен анализ рынка аренды помещений в торговых центрах Московской обл. (п. 4.3 Отчета). В соответствующем разделе Отчета приведены выявленные по состоянию на дату оценки предложения к аренде в торговых центрах Московской обл. Оценщиком не были выявлены предложения в торговых центрах г. Чехова. Следует отметить, что выявленные предложения значительно отличаются по местоположению от Объекта оценки, также сформированная выборка объектов в большой степени разнородна по площади и этажам расположения. Совокупность данных факторов требует введения целого ряда существенных корректировок к данным объектам-аналогам, что может значительно исказить реальную справедливую стоимость Объекта оценки. Таким образом, выборка аналогов приводится Оценщиком справочно в целях подтверждения уровня фактических ставок аренды в оцениваемом ТРЦ.
- Учитывая, что фактические ставки аренды, в целом, соответствуют рыночному уровню (с учетом возможных скидок), в расчетах для всех помещений Оценщик использует фактические данные по аренде.
- В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, по состоянию на дату оценки в ТРЦ вакантны помещения общей площадью 1 382,4 кв. м. В ходе анализа планировок и поэтажных планов ТРЦ "Карнавал" было установлено, что помещение №1-02, имеет выгодное местоположение, поскольку расположено на 1 этаже в зоне с высокой проходимостью и считается одним из наиболее востребованных. Ранее данное помещение сдавалось арендатору, который приостановил коммерческую деятельность на территории Российской Федерации. По данным Заказчика, в настоящее время ведутся переговоры по аренде данного объекта с крупной торговой сетью - планируемая дата подписания договора 01.09.2023 г. На основании вышеизложенного, при построении прогноза доходов от аренды помещений по краткосрочным договорам, Оценщик счел допустимым включить помещение №1-02 в состав арендуемых площадей. Учитывая, что фактические ставки аренды, в целом, соответствуют рыночному уровню (с учетом возможных скидок), ставка для помещения №1-02 определялись как среднее значение ставок по аналогичным сданным помещениям сопоставимого профиля на этаже.

Вид денежного потока

В зависимости от того, учитывается в денежном потоке инфляционная составляющая или нет, различают номинальный и реальный денежные потоки (первый, в отличие от второго учитывает влияние инфляции). Для целей настоящей оценки в расчетах принимался номинальный рублевый денежный поток.

Входные параметры, использованные в расчете

В таблице ниже представлены основанные прогнозные макроэкономические показатели, значения которых использовались при построении модели. В расчетах использован консенсус-прогноз на основе нескольких перечисленных далее источников.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Т. 5.10 Основные макроэкономические показатели, использованные в расчетах

Показатель	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Инфляция РФ (Консенсус-прогноз Еврэксперт)	11,9%	6,4%	5,2%	4,2%	4,2%	4,1%	3,7%	3,2%	3,0%	3,1%	3,1%	3,1%	2,9%	2,8%	3,0%
Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 г. и на плановый период 2025 г. и 2026 г. (1 кв. 2023 г.)*		5,2%	4,9%	4,0%	4,0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Среднесрочный прогноз Банка России (февраль 2023 г.)		4,7%	4,9%	4,0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
World Economic Situation and Prospects, United Nations (январь 2023 г.)		8,3%	4,8%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
IMF (1 кв. 2023)		7,0%	4,6%	4,5%	4,4%	4,2%	4,0%	–	–	–	–	–	–	–	–
OECD (март 2023 г.)		6,4%	5,3%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Refinitiv Eikon (4 кв. 2022 г.)		5,6%	5,1%	4,1%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
The Economist Intelligence Unit (март 2023 г.)		7,3%	6,9%	4,4%	4,1%	4,0%	3,3%	3,2%	3,0%	3,1%	3,1%	3,1%	2,9%	2,8%	3,0%

Источник: https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/, https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43735/forecast_230210.pdf, http://inveb-docs.ru/attachments/article/2023_03/Forecast_2023-2025.pdf, https://www.un.org/development/desa/dpad/document_gem/global-economic-monitoring-unit/world-economic-situation-and-prospects-wesp-report/, https://www.oecd-ilibrary.org/sites/d14d49eb-en/?itemId=/content/publication/d14d49eb-en&csp_27381891e4fd407636d3299a7754d339&itemGO=oecd&itemContentType=book, IMF (1 кв. 2023 г.), The Economist Intelligence Unit (март 2023 г.), анализ Оценщика

Т. 5.11 Основные макроэкономические показатели, использованные в расчетах (продолжение)

Показатель	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Инфляция РФ (Консенсус-прогноз Еврэксперт)	3,0%	3,0%	2,9%	2,8%	2,7%	2,7%	2,7%	2,6%	2,6%	2,6%	2,5%	2,5%	2,5%	2,4%
Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 г. и на плановый период 2025 г. и 2026 г. (1 кв. 2023 г.)*	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Среднесрочный прогноз Банка России (февраль 2023 г.)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
World Economic Situation and Prospects, United Nations (январь 2023 г.)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
IMF (1 кв. 2023)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
OECD (март 2023 г.)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Refinitiv Eikon (4 кв. 2022 г.)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
The Economist Intelligence Unit (март 2023 г.)	3,0%	3,0%	2,9%	2,8%	2,7%	2,7%	2,7%	2,6%	2,6%	2,6%	2,5%	2,5%	2,5%	2,4%

Источник: https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/, https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43735/forecast_230210.pdf, http://inveb-docs.ru/attachments/article/2023_03/Forecast_2023-2025.pdf, https://www.un.org/development/desa/dpad/document_gem/global-economic-monitoring-unit/world-economic-situation-and-prospects-wesp-report/, https://www.oecd-ilibrary.org/sites/d14d49eb-en/?itemId=/content/publication/d14d49eb-en&csp_27381891e4fd407636d3299a7754d339&itemGO=oecd&itemContentType=book, IMF (1 кв. 2023 г.), The Economist Intelligence Unit (март 2023 г.), анализ Оценщика

Долгосрочные темпы роста заложены на уровне среднего значения ИПЦ с 2027 года по 2050 год и составили 2,9%.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Для прогнозирования изменения ставок аренды, эксплуатационных расходов и маркетинговых сборов по текущим долгосрочным договорам аренды Оценщик исходил из данных Rent-roll. Изменение базовой части арендной платы, эксплуатационных расходов и маркетинговых платежей относительно краткосрочных договоров аренды и договоров, заключенных на неопределенный срок, а также долгосрочных договоров аренды после даты их окончания, Оценщик прогнозировал исходя из сложившейся практики индексации в оцениваемом ТРЦ, в размере 5%.

Оценщик производил расчет, исходя из индексации доходов по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды, ежегодно 1 августа.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход представляет собой сумму денежных поступлений от сдачи в аренду площадей объекта оценки на открытом рынке с учетом их ежегодной индексации. С учетом принятой методологии, потенциальный валовой доход рассчитывается на основе договоров, уже заключенных по оцениваемому объекту.

Потенциальный валовой доход, который может приносить Объект оценки, складывается из дохода от:

- поступлений от аренды в соответствии с заключенными на дату оценки долгосрочными договорами аренды до окончания срока;
- поступлений от возмещения эксплуатационных расходов по заключенным долгосрочным договорам аренды;
- поступлений от маркетингового сбора по заключенным долгосрочным договорам аренды;
- поступлений от аренды помещений по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также долгосрочных договоров после истечения их срока с учетом возмещения эксплуатационных расходов и маркетинговых сборов;
- прочие доходы (доходы от площадей на крыше, арендованных под оборудование, доходы от машиноместа, арендуемого службой такси, доходы паркинга, рекламы, аренды мест общего пользования, дополнительный доход с товарооборота).

Согласно данным Rent roll на 31.07.2023 г., общая арендопригодная площадь объекта составляет 17 615,1 кв. м (с учетом сдачи в аренду киосков, торговых островков и банкоматов). По состоянию на дату оценки вакантная площадь составляет 1 382,46 кв. м. (7,85%). Учитывая, что текущий уровень недозагрузки ниже среднерыночных значений недозагрузки торговой недвижимости Московского региона, в рамках расчетов Оценщик принял решение дополнительно не до загружать вакантные площади. Необходимо отметить, что с учетом принятых допущений, при построении прогноза доходов от аренды по краткосрочным договорам аренды, помещение №1-02 включено в состав арендуемых.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Определение доходов от арендной платы по заключенным долгосрочным договорам аренды

Учет доходов по долгосрочным договорам произведен по фактическим арендным ставкам (в том числе с учетом скидок, индексации), указанным в Rent roll, предоставленном Заказчиком.

Для прогнозирования изменения ставок аренды по текущим договорам аренды Оценщик исходил из данных Rent-roll.

Расчет доходов от базовой арендной платы (БАП) по заключенным долгосрочным договорам аренды до конца сроков их действия представлен в таблице ниже.

В таблице ниже и далее в Отчете приняты следующие обозначения: ДДА - долгосрочный договор аренды, КДА - краткосрочный договор аренды или договор, заключенный на неопределенный срок.

Т. 5.12 Расчет доходов от базовой арендной платы (БАП) по заключенным долгосрочным договорам аренды до конца сроков действия договоров

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
1	1 этаж	1-02	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1 этаж	1-31	ДДА	1 090 834	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667
3	1 этаж	1-26	ДДА	320 834	416 667	416 667	416 667	416 667	458 334	458 334	458 334	458 334	458 334	458 334	458 334	458 334
4	1 этаж	1-28	ДДА	372 166	483 333	483 333	483 333	782 977	782 977	782 977	782 977	782 977	782 977	782 977	782 977	782 977
5	1 этаж	1-20	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1 этаж	К1-3	ДДА	69 559	90 336	90 336	90 336	90 336	90 336	90 336	0	0	0	0	0	0
7	1 этаж	Б-5	ДДА	15 443	20 056	20 056	20 056	20 056	20 056	20 056	20 056	20 056	0	0	0	0
8	1 этаж	1-30	ДДА	183 444	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1 этаж	К1-1	ДДА	27 798	36 101	36 101	36 101	36 101	36 101	36 101	0	0	0	0	0	0
10	1 этаж	К1-8	ДДА	60 638	78 750	78 750	78 750	78 750	78 750	78 750	78 750	78 750	78 750	0	0	0
11	1 этаж	К1-4	ДДА	154 073	200 095	200 095	200 095	200 095	200 095	0	0	0	0	0	0	0
12	1 этаж	1-29	ДДА	144 031	187 053	187 053	187 053	187 053	187 053	187 053	187 053	187 053	187 053	196 406	196 406	196 406
13	1 этаж	Б-1	ДДА	3 850	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	0	0	0
14	1 этаж	1-01	ДДА	1 653 406	2 147 281	2 147 281	2 147 281	2 147 281	2 147 281	2 147 281	2 147 281	2 190 226	2 190 226	2 190 226	2 190 226	2 190 226
15	1 этаж	1-16	ДДА	137 417	178 463	178 463	178 463	178 463	178 463	178 463	178 463	178 463	178 463	178 463	0	0
16	1 этаж	К1-5	ДДА	20 648	26 816	26 816	26 816	26 816	26 816	26 816	26 816	26 816	0	0	0	0
17	1 этаж	К1-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1 этаж	1-21	ДДА	237 033	307 835	307 835	307 835	307 835	307 835	307 835	307 835	307 835	307 835	307 835	338 618	338 618
19	1 этаж	Б-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1 этаж	1-19	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1 этаж	Б-3	ДДА	11 789	15 311	15 311	15 311	15 311	15 311	15 311	15 311	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
22	1 этаж	Б-6	ДДА	5 679	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	0	0	0	0	0	0	0
23	1 этаж	К1-16	ДДА	105 875	137 500	137 500	137 500	137 500	137 500	137 500	137 500	0	0	0	0	0
24	1 этаж	1-06	ДДА	187 366	243 333	243 333	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1 этаж	1-09	ДДА	51 334	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	0	0	0	0
26	1 этаж	1-04	ДДА	67 987	88 295	88 295	88 295	88 295	88 295	0	0	0	0	0	0	0
27	1 этаж	К1-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1 этаж	К1-7	ДДА	101 063	131 250	131 250	131 250	131 250	131 250	131 250	131 250	0	0	0	0	0
29	1 этаж	К1-6	ДДА	113 027	146 788	146 788	146 788	146 788	146 788	146 788	146 788	0	0	0	0	0
30	1 этаж	1-12	ДДА	203 837	264 724	264 724	277 960	277 960	277 960	277 960	277 960	277 960	277 960	277 960	277 960	277 960
31	1 этаж	1-24	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1 этаж	1-17	ДДА	186 015	241 578	241 578	241 578	241 578	241 578	241 578	253 657	253 657	253 657	253 657	253 657	253 657
33	1 этаж	1-23	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1 этаж	1-25	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1 этаж	1-22	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1 этаж	К1-15	ДДА	41 225	53 539	53 539	53 539	53 539	53 539	53 539	58 893	58 893	0	0	0	0
37	1 этаж	К1-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1 этаж	1-13	ДДА	124 948	162 270	162 270	162 270	162 270	162 270	0	0	0	0	0	0	0
39	1 этаж	К1-13	ДДА	77 390	100 507	100 507	100 507	100 507	100 507	100 507	100 507	0	0	0	0	0
40	1 этаж	1-18	ДДА	256 920	333 662	333 662	333 662	333 662	333 662	333 662	333 662	333 662	333 662	350 345	350 345	350 345
41	1 этаж	1-32	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1 этаж	К1-12	ДДА	84 700	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	0	0	0
43	1 этаж	1-05	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1 этаж	1-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1 этаж	1-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1 этаж	1-33	ДДА	253 357	329 035	329 035	329 035	329 035	329 035	329 035	329 035	329 035	0	0	0	0
47	1 этаж	К1-11	ДДА	47 163	61 250	64 313	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1 этаж	К1-9	ДДА	46 788	60 764	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1 этаж	Б-2	ДДА	12 191	15 833	15 833	15 833	15 833	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1 этаж	Б-7	ДДА	10 266	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333	0	0	0	0	0	0	0
51	1 этаж	Б-8	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
52	1 этаж	K1-17	ДДА	84 700	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	0	0	0
53	2 этаж	2-12	ДДА	211 700	274 935	274 935	274 935	274 935	274 935	274 935	274 935	0	0	0	0	0
54	2 этаж	2-15	ДДА	158 492	205 834	205 834	205 834	205 834	205 834	205 834	216 126	216 126	216 126	216 126	216 126	216 126
55	2 этаж	K2-8	ДДА	36 734	47 707	47 707	47 707	47 707	47 707	0	0	0	0	0	0	0
56	2 этаж	2-14	ДДА	158 634	206 018	206 018	206 018	206 018	206 018	206 018	206 018	206 018	0	0	0	0
57	2 этаж	2-03	ДДА	561 266	728 918	728 918	728 918	728 918	728 918	728 918	728 918	765 363	765 363	765 363	765 363	765 363
58	2 этаж	C-2-4	ДДА	3 498	4 543	4 543	4 543	4 543	4 543	4 543	4 543	0	0	0	0	0
59	2 этаж	K2-3	ДДА	52 468	68 140	68 140	68 140	68 140	68 140	0	0	0	0	0	0	0
60	2 этаж	K2-1	ДДА	39 309	51 051	51 051	51 051	51 051	51 051	51 051	0	0	0	0	0	0
61	2 этаж	2-01	ДДА	698 887	907 645	907 645	907 645	907 645	907 645	907 645	907 645	953 027	953 027	953 027	953 027	953 027
62	2 этаж	2-10	ДДА	178 624	231 979	231 979	231 979	231 979	231 979	231 979	231 979	243 578	243 578	243 578	243 578	243 578
63	2 этаж	K2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2 этаж	2-18	ДДА	127 195	165 188	165 188	165 188	165 188	165 188	165 188	165 188	170 970	170 970	170 970	170 970	170 970
65	2 этаж	2-04	ДДА	174 691	226 872	226 872	238 215	238 215	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2 этаж	K2-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2 этаж	K2-2	ДДА	49 970	64 896	64 896	64 896	64 896	64 896	64 896	0	0	0	0	0	0
68	2 этаж	2-05	ДДА	498 037	646 801	646 801	646 801	646 801	646 801	646 801	646 801	679 141	679 141	679 141	679 141	679 141
69	2 этаж	2-19	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2 этаж	2-16	ДДА	221 488	287 647	287 647	287 647	287 647	287 647	287 647	287 647	287 647	287 647	0	0	0
71	2 этаж	2-02	ДДА	923 563	1 199 433	1 199 433	1 259 404	1 259 404	1 259 404	1 259 404	1 259 404	1 259 404	1 259 404	1 259 404	1 259 404	1 259 404
72	2 этаж	C-2-3	ДДА	11 142	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	0	0	0	0	0	0	0
73	2 этаж	2-07	ДДА	147 584	191 667	191 667	191 667	191 667	191 667	191 667	0	0	0	0	0	0
74	2 этаж	2-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2 этаж	C-2-1	ДДА	7 722	10 029	10 029	10 029	10 029	10 029	10 029	10 029	0	0	0	0	0
76	2 этаж	2-17	ДДА	327 204	424 941	424 941	424 941	424 941	424 941	424 941	454 687	454 687	454 687	454 687	454 687	454 687
77	2 этаж	2-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2 этаж	2-11	ДДА	164 587	213 750	213 750	213 750	213 750	213 750	213 750	213 750	213 750	213 750	213 750	228 712	228 712
79	2 этаж	2-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2 этаж	C-2-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2 этаж	C-2-5	ДДА	3 850	9 625	9 625	9 625	9 625	9 625	9 625	9 625	9 625	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
82	2 этаж	С-2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2 этаж	К2-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	2 этаж	К2-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2 этаж	К2-7	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	2 этаж	К2-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3 этаж	3-02	ДДА	189 452	246 041	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3 этаж	3-04	ДДА	160 418	208 335	208 335	208 335	208 335	208 335	208 335	0	0	0	0	0	0
89	3 этаж	3-12	ДДА	123 236	160 047	160 047	160 047	160 047	160 047	160 047	160 047	160 047	0	0	0	0
90	3 этаж	3-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3 этаж	К3-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3 этаж	К3-1	ДДА	42 517	55 217	55 217	55 217	55 217	55 217	55 217	55 217	0	0	0	0	0
93	3 этаж	К3-2	ДДА	47 564	61 772	61 772	61 772	61 772	61 772	61 772	0	0	0	0	0	0
94	3 этаж	3-17	ДДА	575 149	746 947	746 947	746 947	746 947	746 947	746 947	746 947	784 294	0	0	0	0
95	3 этаж	3-08	ДДА	411 304	534 161	534 161	534 161	534 161	534 161	534 161	534 161	560 869	560 869	0	0	0
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	8 334	10 824	10 824	10 824	10 824	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	9 750	12 662	12 662	12 662	12 662	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3 этаж	К3-3	ДДА	31 947	41 489	41 489	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3 этаж	3-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3 этаж	3-15	ДДА	173 536	225 371	225 371	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3 этаж	3-01	ДДА	1 737 886	2 256 995	2 256 995	2 369 845	2 369 845	2 369 845	2 369 845	2 369 845	2 369 845	2 369 845	2 369 845	2 369 845	2 369 845
102	3 этаж	3-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3 этаж	К3-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3 этаж	К3-7	ДДА	35 375	45 941	48 238	48 238	48 238	48 238	48 238	0	0	0	0	0	0
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	5 312	6 899	6 899	6 899	6 899	6 899	6 899	6 899	6 899	0	0	0	0
106	3 этаж	3-07	ДДА	155 612	202 094	202 094	202 094	202 094	202 094	202 094	202 094	202 094	202 094	202 094	0	0
107	3 этаж	К3-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3 этаж	3-06	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	10 106	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	0	0	0
110	3 этаж	К3-6	ДДА	38 997	50 646	50 646	50 646	50 646	50 646	50 646	50 646	50 646	0	0	0	0
111	3 этаж	К3-8	ДДА	21 224	27 563	27 563	27 563	27 563	27 563	27 563	27 563	27 563	27 563	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
112	3 этаж	К3-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4 этаж	4-13	ДДА	19 282	25 042	25 042	25 042	25 042	25 042	25 042	26 294	26 294	26 294	0	0	0
114	4 этаж	4-06	ДДА	270 571	351 390	351 390	351 390	351 390	351 390	351 390	351 390	377 745	377 745	0	0	0
115	4 этаж	4-01	ДДА	288 750	375 000	375 000	375 000	375 000	1 324 591	1 324 591	1 324 591	1 324 591	1 324 591	1 324 591	1 324 591	1 324 591
116	4 этаж	4-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4 этаж	К4-2	ДДА	21 862	28 392	28 392	28 392	28 392	28 392	28 392	28 392	28 392	0	0	0	0
118	4 этаж	К4-3	ДДА	14 983	19 458	19 458	19 458	19 458	19 458	19 458	19 458	19 458	0	0	0	0
119	4 этаж	К4-9	ДДА	5 226	6 787	6 787	6 787	7 126	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4 этаж	К4-8	ДДА	4 299	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	0	0	0	0	0	0	0
121	4 этаж	К4-12	ДДА	4 299	5 583	5 583	5 583	5 583	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4 этаж	К4-13	ДДА	4 299	5 583	5 583	5 583	5 583	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4 этаж	К4-1	ДДА	3 850	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	0	0	0	0	0	0
124	4 этаж	4-05	ДДА	194 850	253 052	253 052	253 052	253 052	253 052	253 052	0	0	0	0	0	0
125	4 этаж	4-03	ДДА	261 097	339 088	339 088	339 088	339 088	339 088	339 088	356 042	356 042	356 042	356 042	356 042	356 042
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	3 499	4 544	4 544	4 544	4 544	4 544	4 544	4 771	4 771	4 771	4 771	4 771	4 771
127	4 этаж	4-02	ДДА	335 990	458 168	458 168	458 168	458 168	458 168	458 168	458 168	458 168	458 168	458 168	458 168	458 168
128	4 этаж	4-02а	ДДА	241 510	329 332	329 332	329 332	329 332	329 332	329 332	329 332	329 332	329 332	329 332	329 332	329 332
129	4 этаж	К4-10	ДДА	9 657	12 541	12 541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4 этаж	4-10	ДДА	141 167	183 334	183 334	183 334	183 334	183 334	183 334	183 334	183 334	183 334	183 334	183 334	183 334
131	4 этаж	4-07	ДДА	78 286	101 670	101 670	101 670	101 670	101 670	101 670	101 670	101 670	101 670	101 670	0	0
132	4 этаж	4-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4 этаж	К4-11	ДДА	27 298	35 452	35 452	35 452	35 452	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4 этаж	4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4 этаж	К4-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4 этаж	4-04	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4 этаж	К4-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4 этаж	К4-7	ДДА	8 165	10 604	10 604	10 604	10 604	10 604	0	0	0	0	0	0	0
139	4 этаж	4-16	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4 этаж	4-12	ДДА	38 500	50 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4 этаж	4-11	ДДА	606	787	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
142	4 этаж	K4-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4 этаж	4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	4 этаж	4-18	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	4 этаж	K4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	4 этаж	K4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5 этаж	5-02	ДДА	4 453	5 783	5 783	5 783	5 783	5 783	5 783	5 783	5 783	5 783	0	0	0
148	5 этаж	5-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5 этаж	5-01	ДДА	151 438	196 673	196 673	196 673	196 673	196 673	206 507	206 507	206 507	206 507	206 507	206 507	0
150	5 этаж	5-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5 этаж	5-22	ДДА	9 904	12 863	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5 этаж	5-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5 этаж	5-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	5 этаж	5-21	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого				17 242 999	22 235 727	21 871 458	21 480 985	21 780 968	22 440 948	21 832 910	20 898 366	20 287 189	18 482 010	16 905 270	16 468 788	16 262 281

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.13 Расчет доходов от базовой арендной платы (БАП) по заключенным долгосрочным договорам аренды до конца сроков действия договоров (продолжение)

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
1	1 этаж	1-02	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1 этаж	1-31	ДДА	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667
3	1 этаж	1-26	ДДА	458 334	458 334	458 334	458 334	504 168	504 168	504 168	504 168	504 168	504 168	504 168	504 168
4	1 этаж	1-28	ДДА	782 977	782 977	782 977	782 977	782 977	782 977	782 977	782 977	782 977	782 977	782 977	782 977
5	1 этаж	1-20	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1 этаж	K1-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1 этаж	Б-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1 этаж	1-30	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1 этаж	K1-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1 этаж	K1-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1 этаж	K1-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
12	1 этаж	1-29	ДДА	196 406	196 406	196 406	196 406	196 406	196 406	196 406	196 406	196 406	0	0	0
13	1 этаж	Б-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1 этаж	1-01	ДДА	2 190 226	2 190 226	2 190 226	2 190 226	2 190 226	2 190 226	2 190 226	2 234 031	2 234 031	2 234 031	2 234 031	2 234 031
15	1 этаж	1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1 этаж	К1-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1 этаж	К1-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1 этаж	1-21	ДДА	338 618	338 618	338 618	338 618	338 618	338 618	338 618	338 618	338 618	338 618	0	0
19	1 этаж	Б-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1 этаж	1-19	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1 этаж	Б-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1 этаж	Б-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1 этаж	К1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1 этаж	1-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1 этаж	1-09	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1 этаж	1-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1 этаж	К1-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1 этаж	К1-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1 этаж	К1-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1 этаж	1-12	ДДА	277 960	277 960	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1 этаж	1-24	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1 этаж	1-17	ДДА	253 657	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1 этаж	1-23	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1 этаж	1-25	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1 этаж	1-22	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1 этаж	К1-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1 этаж	К1-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1 этаж	1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1 этаж	К1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1 этаж	1-18	ДДА	350 345	350 345	350 345	350 345	350 345	350 345	350 345	350 345	350 345	367 862	367 862	367 862
41	1 этаж	1-32	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
42	1 этаж	K1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1 этаж	1-05	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1 этаж	1-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1 этаж	1-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1 этаж	1-33	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1 этаж	K1-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1 этаж	K1-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1 этаж	Б-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1 этаж	Б-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1 этаж	Б-8	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	1 этаж	K1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2 этаж	2-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2 этаж	2-15	ДДА	216 126	216 126	216 126	216 126	216 126	216 126	226 932	226 932	0	0	0	0
55	2 этаж	K2-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2 этаж	2-14	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2 этаж	2-03	ДДА	765 363	765 363	765 363	765 363	765 363	765 363	765 363	0	0	0	0	0
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2 этаж	K2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2 этаж	K2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2 этаж	2-01	ДДА	953 027	953 027	953 027	953 027	953 027	953 027	953 027	1 000 679	1 000 679	1 000 679	1 000 679	1 000 679
62	2 этаж	2-10	ДДА	243 578	243 578	243 578	243 578	243 578	243 578	243 578	255 756	255 756	255 756	255 756	255 756
63	2 этаж	K2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2 этаж	2-18	ДДА	170 970	170 970	170 970	170 970	170 970	170 970	170 970	176 954	176 954	176 954	176 954	176 954
65	2 этаж	2-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2 этаж	K2-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2 этаж	K2-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2 этаж	2-05	ДДА	679 141	679 141	679 141	679 141	679 141	679 141	679 141	713 098	713 098	713 098	713 098	713 098
69	2 этаж	2-19	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2 этаж	2-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2 этаж	2-02	ДДА	1 259 404	1 259 404	1 322 375	1 322 375	1 322 375	1 322 375	1 322 375	1 322 375	1 322 375	1 322 375	1 322 375	1 322 375

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2 этаж	2-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2 этаж	2-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2 этаж	2-17	ДДА	454 687	454 687	454 687	454 687	454 687	454 687	486 515	486 515	486 515	486 515	486 515	486 515
77	2 этаж	2-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2 этаж	2-11	ДДА	228 712	228 712	228 712	228 712	228 712	228 712	228 712	228 712	228 712	228 712	0	0
79	2 этаж	2-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2 этаж	С-2-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2 этаж	С-2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2 этаж	К2-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	2 этаж	К2-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2 этаж	К2-7	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	2 этаж	К2-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3 этаж	3-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3 этаж	3-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3 этаж	3-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3 этаж	3-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3 этаж	К3-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3 этаж	К3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3 этаж	К3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3 этаж	3-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3 этаж	3-08	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3 этаж	К3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3 этаж	3-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3 этаж	3-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3 этаж	3-01	ДДА	2 369 845	2 369 845	2 488 337	2 488 337	2 488 337	2 488 337	2 488 337	2 488 337	2 488 337	2 488 337	2 488 337	2 488 337

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
102	3 этаж	3-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3 этаж	К3-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3 этаж	К3-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3 этаж	3-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3 этаж	К3-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3 этаж	3-06	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3 этаж	К3-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3 этаж	К3-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	3 этаж	К3-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4 этаж	4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4 этаж	4-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4 этаж	4-01	ДДА	1 324 591	1 324 591	1 324 591	1 324 591	1 390 821	1 390 821	1 390 821	1 390 821	1 390 821	1 390 821	1 390 821	1 390 821
116	4 этаж	4-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4 этаж	К4-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4 этаж	К4-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4 этаж	К4-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4 этаж	К4-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4 этаж	К4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4 этаж	К4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4 этаж	К4-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4 этаж	4-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4 этаж	4-03	ДДА	356 042	356 042	356 042	356 042	356 042	356 042	373 844	373 844	373 844	373 844	373 844	373 844
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	4 771	4 771	4 771	4 771	4 771	4 771	5 010	5 010	5 010	5 010	5 010	5 010
127	4 этаж	4-02	ДДА	481 077	481 077	481 077	481 077	481 077	481 077	481 077	481 077	481 077	481 077	481 077	481 077
128	4 этаж	4-02a	ДДА	345 799	345 799	345 799	345 799	345 799	345 799	345 799	345 799	345 799	345 799	345 799	345 799
129	4 этаж	К4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4 этаж	4-10	ДДА	183 334	183 334	183 334	183 334	183 334	183 334	183 334	183 334	183 334	183 334	183 334	192 501
131	4 этаж	4-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
132	4 этаж	4-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4 этаж	К4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4 этаж	4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4 этаж	К4-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4 этаж	4-04	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4 этаж	К4-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4 этаж	К4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4 этаж	4-16	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4 этаж	4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4 этаж	4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	4 этаж	К4-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4 этаж	4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	4 этаж	4-18	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	4 этаж	К4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	4 этаж	К4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5 этаж	5-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5 этаж	5-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5 этаж	5-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5 этаж	5-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5 этаж	5-22	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5 этаж	5-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5 этаж	5-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	5 этаж	5-21	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого				16 301 657	16 048 000	15 951 503	15 951 503	16 063 567	16 063 567	16 124 242	15 502 455	15 275 523	15 096 634	14 529 304	14 538 471

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.14 Расчет доходов от базовой арендной платы (БАП) по заключенным долгосрочным договорам аренды до конца сроков действия договоров (продолжение)

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
1	1 этаж	1-02	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
2	1 этаж	1-31	ДДА	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667
3	1 этаж	1-26	ДДА	504 168	504 168	504 168	504 168	554 584	554 584	554 584	554 584	554 584	554 584	554 584	554 584
4	1 этаж	1-28	ДДА	782 977	782 977	782 977	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1 этаж	1-20	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1 этаж	К1-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1 этаж	Б-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1 этаж	1-30	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1 этаж	К1-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1 этаж	К1-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1 этаж	К1-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1 этаж	1-29	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1 этаж	Б-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1 этаж	1-01	ДДА	2 234 031	2 234 031	2 234 031	2 234 031	2 234 031	2 234 031	2 234 031	2 278 711	2 278 711	2 278 711	2 278 711	2 278 711
15	1 этаж	1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1 этаж	К1-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1 этаж	К1-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1 этаж	1-21	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1 этаж	Б-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1 этаж	1-19	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1 этаж	Б-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1 этаж	Б-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1 этаж	К1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1 этаж	1-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1 этаж	1-09	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1 этаж	1-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1 этаж	К1-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1 этаж	К1-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1 этаж	К1-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1 этаж	1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1 этаж	1-24	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
32	1 этаж	1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1 этаж	1-23	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1 этаж	1-25	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1 этаж	1-22	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1 этаж	К1-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1 этаж	К1-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1 этаж	1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1 этаж	К1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1 этаж	1-18	ДДА	367 862	367 862	367 862	367 862	367 862	367 862	367 862	367 862	0	0	0	0
41	1 этаж	1-32	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1 этаж	К1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1 этаж	1-05	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1 этаж	1-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1 этаж	1-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1 этаж	1-33	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1 этаж	К1-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1 этаж	К1-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1 этаж	Б-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1 этаж	Б-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1 этаж	Б-8	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	1 этаж	К1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2 этаж	2-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2 этаж	2-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2 этаж	К2-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2 этаж	2-14	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2 этаж	2-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2 этаж	К2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2 этаж	К2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2 этаж	2-01	ДДА	1 000 679	1 000 679	1 000 679	1 000 679	1 000 679	1 000 679	1 000 679	1 050 713	1 050 713	1 050 713	1 050 713	1 050 713

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
62	2 этаж	2-10	ДДА	255 756	255 756	255 756	255 756	255 756	255 756	255 756	0	0	0	0	0
63	2 этаж	К2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2 этаж	2-18	ДДА	176 954	176 954	176 954	176 954	176 954	176 954	176 954	183 147	183 147	183 147	183 147	183 147
65	2 этаж	2-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2 этаж	К2-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2 этаж	К2-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2 этаж	2-05	ДДА	713 098	713 098	713 098	713 098	713 098	713 098	713 098	748 753	748 753	748 753	748 753	748 753
69	2 этаж	2-19	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2 этаж	2-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2 этаж	2-02	ДДА	1 322 375	1 322 375	1 388 493	1 388 493	1 388 493	1 388 493	1 388 493	1 388 493	1 388 493	1 388 493	1 388 493	1 388 493
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2 этаж	2-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2 этаж	2-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2 этаж	2-17	ДДА	486 515	486 515	486 515	486 515	486 515	486 515	520 571	520 571	520 571	520 571	520 571	520 571
77	2 этаж	2-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2 этаж	2-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2 этаж	2-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2 этаж	С-2-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2 этаж	С-2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2 этаж	К2-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	2 этаж	К2-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2 этаж	К2-7	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	2 этаж	К2-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3 этаж	3-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3 этаж	3-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3 этаж	3-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3 этаж	3-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3 этаж	К3-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
92	3 этаж	К3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3 этаж	К3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3 этаж	3-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3 этаж	3-08	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3 этаж	К3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3 этаж	3-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3 этаж	3-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3 этаж	3-01	ДДА	2 488 337	2 488 337	2 612 754	2 612 754	2 612 754	2 612 754	2 612 754	2 612 754	2 612 754	2 612 754	2 612 754	2 612 754
102	3 этаж	3-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3 этаж	К3-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3 этаж	К3-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3 этаж	3-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3 этаж	К3-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3 этаж	3-06	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3 этаж	К3-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3 этаж	К3-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	3 этаж	К3-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4 этаж	4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4 этаж	4-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4 этаж	4-01	ДДА	1 390 821	1 390 821	1 390 821	1 390 821	1 460 362	1 460 362	1 460 362	1 460 362	1 460 362	1 460 362	1 460 362	1 460 362
116	4 этаж	4-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4 этаж	К4-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4 этаж	К4-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4 этаж	К4-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4 этаж	К4-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4 этаж	К4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
122	4 этаж	K4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4 этаж	K4-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4 этаж	4-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4 этаж	4-03	ДДА	373 844	373 844	373 844	373 844	373 844	373 844	392 536	392 536	392 536	392 536	392 536	392 536
126	4 этаж	C-4-7	ДДА	5 010	5 010	5 010	5 010	5 010	5 010	5 260	5 260	5 260	5 260	5 260	5 260
127	4 этаж	4-02	ДДА	505 131	505 131	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4 этаж	4-02a	ДДА	363 089	363 089	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4 этаж	K4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4 этаж	4-10	ДДА	192 501	192 501	192 501	192 501	192 501	192 501	192 501	192 501	192 501	192 501	192 501	202 126
131	4 этаж	4-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4 этаж	4-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4 этаж	K4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4 этаж	4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4 этаж	K4-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4 этаж	4-04	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4 этаж	K4-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4 этаж	K4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4 этаж	4-16	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4 этаж	4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4 этаж	4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	4 этаж	K4-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4 этаж	4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	4 этаж	4-18	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	4 этаж	K4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	4 этаж	K4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5 этаж	5-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5 этаж	5-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5 этаж	5-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5 этаж	5-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5 этаж	5-22	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
152	5 этаж	5-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5 этаж	5-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	5 этаж	5-21	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого				14 579 815	14 579 815	13 902 130	13 119 153	13 239 110	13 239 110	13 292 108	13 172 914	12 805 052	12 805 052	12 805 052	12 814 677

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.15 Расчет доходов от базовой арендной платы (БАП) по заключенным долгосрочным договорам аренды до конца сроков действия договоров (продолжение)

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
1	1 этаж	1-02	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1 этаж	1-31	ДДА	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	1 416 667	0	0	0
3	1 этаж	1-26	ДДА	554 584	554 584	554 584	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1 этаж	1-28	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1 этаж	1-20	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1 этаж	К1-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1 этаж	Б-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1 этаж	1-30	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1 этаж	К1-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1 этаж	К1-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1 этаж	К1-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1 этаж	1-29	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1 этаж	Б-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1 этаж	1-01	ДДА	2 278 711	2 278 711	2 278 711	2 278 711	2 278 711	2 278 711	2 278 711	0	0	0	0
15	1 этаж	1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1 этаж	К1-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1 этаж	К1-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1 этаж	1-21	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1 этаж	Б-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1 этаж	1-19	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1 этаж	Б-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
22	1 этаж	Б-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1 этаж	К1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1 этаж	1-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1 этаж	1-09	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1 этаж	1-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1 этаж	К1-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1 этаж	К1-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1 этаж	К1-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1 этаж	1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1 этаж	1-24	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1 этаж	1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1 этаж	1-23	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1 этаж	1-25	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1 этаж	1-22	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1 этаж	К1-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1 этаж	К1-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1 этаж	1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1 этаж	К1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1 этаж	1-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1 этаж	1-32	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1 этаж	К1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1 этаж	1-05	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1 этаж	1-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1 этаж	1-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1 этаж	1-33	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1 этаж	К1-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1 этаж	К1-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1 этаж	Б-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1 этаж	Б-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1 этаж	Б-8	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
52	1 этаж	K1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2 этаж	2-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2 этаж	2-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2 этаж	K2-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2 этаж	2-14	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2 этаж	2-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2 этаж	C-2-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2 этаж	K2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2 этаж	K2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2 этаж	2-01	ДДА	1 050 713	1 050 713	1 050 713	1 050 713	0	0	0	0	0	0	0
62	2 этаж	2-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2 этаж	K2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2 этаж	2-18	ДДА	183 147	183 147	183 147	183 147	183 147	183 147	183 147	189 557	189 557	189 557	189 557
65	2 этаж	2-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2 этаж	K2-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2 этаж	K2-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2 этаж	2-05	ДДА	748 753	748 753	748 753	748 753	748 753	748 753	748 753	786 190	786 190	786 190	786 190
69	2 этаж	2-19	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2 этаж	2-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2 этаж	2-02	ДДА	1 388 493	1 388 493	1 457 918	1 457 918	1 457 918	1 457 918	1 457 918	1 457 918	1 457 918	1 457 918	1 457 918
72	2 этаж	C-2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2 этаж	2-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2 этаж	2-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2 этаж	C-2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2 этаж	2-17	ДДА	520 571	520 571	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2 этаж	2-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2 этаж	2-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2 этаж	2-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2 этаж	C-2-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2 этаж	C-2-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
82	2 этаж	С-2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2 этаж	К2-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	2 этаж	К2-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2 этаж	К2-7	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	2 этаж	К2-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3 этаж	3-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3 этаж	3-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3 этаж	3-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3 этаж	3-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3 этаж	К3-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3 этаж	К3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3 этаж	К3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3 этаж	3-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3 этаж	3-08	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3 этаж	К3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3 этаж	3-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3 этаж	3-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3 этаж	3-01	ДДА	2 612 754	2 612 754	2 743 392	2 743 392	2 743 392	2 743 392	2 743 392	2 743 392	2 743 392	2 743 392	2 743 392
102	3 этаж	3-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3 этаж	К3-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3 этаж	К3-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3 этаж	3-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3 этаж	К3-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3 этаж	3-06	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3 этаж	К3-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3 этаж	К3-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
112	3 этаж	К3-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4 этаж	4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4 этаж	4-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4 этаж	4-01	ДДА	1 460 362	1 460 362	1 460 362	1 460 362	1 533 380	1 533 380	1 533 380	1 533 380	1 533 380	1 533 380	1 533 380
116	4 этаж	4-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4 этаж	К4-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4 этаж	К4-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4 этаж	К4-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4 этаж	К4-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4 этаж	К4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4 этаж	К4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4 этаж	К4-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4 этаж	4-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4 этаж	4-03	ДДА	392 536	392 536	392 536	392 536	392 536	392 536	412 163	412 163	412 163	412 163	412 163
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	5 260	5 260	5 260	5 260	5 260	5 260	5 523	5 523	5 523	5 523	5 523
127	4 этаж	4-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4 этаж	4-02а	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4 этаж	К4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4 этаж	4-10	ДДА	202 126	202 126	202 126	202 126	202 126	202 126	202 126	202 126	202 126	202 126	202 126
131	4 этаж	4-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4 этаж	4-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4 этаж	К4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4 этаж	4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4 этаж	К4-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4 этаж	4-04	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4 этаж	К4-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4 этаж	К4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4 этаж	4-16	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4 этаж	4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4 этаж	4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
142	4 этаж	K4-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4 этаж	4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	4 этаж	4-18	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	4 этаж	K4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	4 этаж	K4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5 этаж	5-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5 этаж	5-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5 этаж	5-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5 этаж	5-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5 этаж	5-22	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5 этаж	5-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5 этаж	5-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	5 этаж	5-21	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого				12 814 677	12 814 677	12 494 169	11 939 585	10 961 890	10 961 890	10 981 780	8 746 916	7 330 249	7 330 249	7 330 249

Источник: расчеты Оценщика

Определение доходов от возмещения эксплуатационных расходов (ЭР) по заключенным долгосрочным договорам аренды

Учет доходов от возмещения ЭР по заключенным долгосрочным договорам произведен по фактическим ставкам ЭР (в том числе с учетом скидок, индексации), указанным в Rent roll, предоставленном Заказчиком.

Для прогнозирования изменения ставок ЭР по текущим долгосрочным договорам аренды Оценщик исходил из данных Rent-roll.

Расчет от возмещения ЭР по заключенным долгосрочным договорам аренды представлен в таблице ниже.

Т. 5.16 Расчет доходов от возмещения ЭР по заключенным долгосрочным договорам аренды до конца сроков действия договоров

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
1	1 этаж	1-02	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1 этаж	1-31	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1 этаж	1-26	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1 этаж	1-28	ДДА	25 667	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334
5	1 этаж	1-20	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1 этаж	K1-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
7	1 этаж	Б-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1 этаж	1-30	ДДА	22 521	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1 этаж	К1-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1 этаж	К1-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1 этаж	К1-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1 этаж	1-29	ДДА	7 785	10 111	10 111	10 111	10 111	10 111	10 111	10 111	10 111	10 111	10 616	10 616	10 616
13	1 этаж	Б-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1 этаж	1-01	ДДА	183 824	238 732	238 732	238 732	238 732	238 732	238 732	238 732	243 507	243 507	243 507	243 507	243 507
15	1 этаж	1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1 этаж	К1-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1 этаж	К1-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1 этаж	1-21	ДДА	10 774	13 993	13 993	13 993	13 993	13 993	13 993	13 993	13 993	13 993	13 993	15 392	15 392
19	1 этаж	Б-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1 этаж	1-19	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1 этаж	Б-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1 этаж	Б-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1 этаж	К1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1 этаж	1-06	ДДА	19 250	25 000	25 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1 этаж	1-09	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1 этаж	1-04	ДДА	8 316	10 801	10 801	10 801	10 801	10 801	0	0	0	0	0	0	0
27	1 этаж	К1-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1 этаж	К1-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1 этаж	К1-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1 этаж	1-12	ДДА	35 671	46 326	46 326	48 643	48 643	48 643	48 643	48 643	48 643	48 643	48 643	48 643	48 643
31	1 этаж	1-24	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1 этаж	1-17	ДДА	12 254	15 914	15 914	15 914	15 914	15 914	15 914	16 710	16 710	16 710	16 710	16 710	16 710
33	1 этаж	1-23	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1 этаж	1-25	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1 этаж	1-22	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1 этаж	К1-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
37	1 этаж	K1-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1 этаж	1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1 этаж	K1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1 этаж	1-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1 этаж	1-32	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1 этаж	K1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1 этаж	1-05	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1 этаж	1-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1 этаж	1-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1 этаж	1-33	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1 этаж	K1-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1 этаж	K1-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1 этаж	Б-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1 этаж	Б-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1 этаж	Б-8	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	1 этаж	K1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2 этаж	2-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2 этаж	2-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2 этаж	K2-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2 этаж	2-14	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2 этаж	2-03	ДДА	85 068	110 478	110 478	110 478	110 478	110 478	110 478	110 478	116 002	116 002	116 002	116 002	116 002
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2 этаж	K2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2 этаж	K2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2 этаж	2-01	ДДА	107 848	140 063	140 063	140 063	140 063	140 063	140 063	140 063	147 066	147 066	147 066	147 066	147 066
62	2 этаж	2-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2 этаж	K2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2 этаж	2-18	ДДА	20 966	27 228	27 228	27 228	27 228	27 228	27 228	27 228	28 181	28 181	28 181	28 181	28 181
65	2 этаж	2-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2 этаж	K2-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
67	2 этаж	K2-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2 этаж	2-05	ДДА	57 302	74 418	74 418	74 418	74 418	74 418	74 418	74 418	78 139	78 139	78 139	78 139	78 139
69	2 этаж	2-19	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2 этаж	2-16	ДДА	22 394	29 084	29 084	29 084	29 084	29 084	29 084	29 084	29 084	29 084	0	0	0
71	2 этаж	2-02	ДДА	216 555	281 240	281 240	295 302	295 302	295 302	295 302	295 302	295 302	295 302	295 302	295 302	295 302
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2 этаж	2-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2 этаж	2-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2 этаж	2-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2 этаж	2-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2 этаж	2-11	ДДА	6 417	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 917	8 917
79	2 этаж	2-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2 этаж	С-2-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2 этаж	С-2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2 этаж	K2-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	2 этаж	K2-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2 этаж	K2-7	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	2 этаж	K2-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3 этаж	3-02	ДДА	36 928	47 959	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3 этаж	3-04	ДДА	64 169	83 336	83 336	83 336	83 336	83 336	83 336	0	0	0	0	0	0
89	3 этаж	3-12	ДДА	27 944	36 291	36 291	36 291	36 291	36 291	36 291	36 291	36 291	0	0	0	0
90	3 этаж	3-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3 этаж	K3-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3 этаж	K3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3 этаж	K3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3 этаж	3-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3 этаж	3-08	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3 этаж	К3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3 этаж	3-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3 этаж	3-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3 этаж	3-01	ДДА	262 145	340 448	340 448	357 471	357 471	357 471	357 471	357 471	357 471	357 471	357 471	357 471	357 471
102	3 этаж	3-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3 этаж	К3-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3 этаж	К3-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3 этаж	3-07	ДДА	33 457	43 450	43 450	43 450	43 450	43 450	43 450	43 450	43 450	43 450	43 450	0	0
107	3 этаж	К3-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3 этаж	3-06	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3 этаж	К3-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3 этаж	К3-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	3 этаж	К3-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4 этаж	4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4 этаж	4-06	ДДА	14 957	19 424	19 424	19 424	19 424	19 424	19 424	19 424	20 881	20 881	0	0	0
115	4 этаж	4-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4 этаж	4-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4 этаж	К4-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4 этаж	К4-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4 этаж	К4-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4 этаж	К4-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4 этаж	К4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4 этаж	К4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4 этаж	К4-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4 этаж	4-05	ДДА	20 635	26 798	26 798	26 798	26 798	26 798	26 798	0	0	0	0	0	0
125	4 этаж	4-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
127	4 этаж	4-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4 этаж	4-02а	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4 этаж	К4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4 этаж	4-10	ДДА	9 627	12 502	12 502	12 502	12 502	12 502	12 502	12 502	12 502	12 502	12 502	12 502	12 502
131	4 этаж	4-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4 этаж	4-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4 этаж	К4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4 этаж	4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4 этаж	К4-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4 этаж	4-04	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4 этаж	К4-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4 этаж	К4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4 этаж	4-16	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4 этаж	4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4 этаж	4-11	ДДА	67	87	92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	4 этаж	К4-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4 этаж	4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	4 этаж	4-18	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	4 этаж	К4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	4 этаж	К4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5 этаж	5-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5 этаж	5-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5 этаж	5-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5 этаж	5-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5 этаж	5-22	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5 этаж	5-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5 этаж	5-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	5 этаж	5-21	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого				1 312 541	1 675 350	1 627 396	1 635 706	1 635 706	1 635 706	1 624 905	1 515 567	1 539 000	1 502 709	1 453 249	1 411 782	1 411 782

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Т. 5.17 Расчет доходов от возмещения ЭР по заключенным долгосрочным договорам аренды до конца сроков действия договоров (продолжение)

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
1	1 этаж	1-02	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1 этаж	1-31	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1 этаж	1-26	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1 этаж	1-28	ДДА	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334	33 334
5	1 этаж	1-20	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1 этаж	К1-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1 этаж	Б-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1 этаж	1-30	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1 этаж	К1-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1 этаж	К1-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1 этаж	К1-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1 этаж	1-29	ДДА	10 616	10 616	10 616	10 616	10 616	10 616	10 616	10 616	10 616	0	0	0
13	1 этаж	Б-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1 этаж	1-01	ДДА	243 507	243 507	243 507	243 507	243 507	243 507	243 507	248 377	248 377	248 377	248 377	248 377
15	1 этаж	1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1 этаж	К1-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1 этаж	К1-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1 этаж	1-21	ДДА	15 392	15 392	15 392	15 392	15 392	15 392	15 392	15 392	15 392	15 392	0	0
19	1 этаж	Б-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1 этаж	1-19	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1 этаж	Б-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1 этаж	Б-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1 этаж	К1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1 этаж	1-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1 этаж	1-09	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1 этаж	1-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1 этаж	К1-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1 этаж	К1-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
29	1 этаж	K1-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1 этаж	1-12	ДДА	48 643	48 643	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1 этаж	1-24	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1 этаж	1-17	ДДА	16 710	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1 этаж	1-23	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1 этаж	1-25	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1 этаж	1-22	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1 этаж	K1-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1 этаж	K1-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1 этаж	1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1 этаж	K1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1 этаж	1-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1 этаж	1-32	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1 этаж	K1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1 этаж	1-05	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1 этаж	1-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1 этаж	1-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1 этаж	1-33	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1 этаж	K1-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1 этаж	K1-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1 этаж	Б-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1 этаж	Б-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1 этаж	Б-8	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	1 этаж	K1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2 этаж	2-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2 этаж	2-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2 этаж	K2-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2 этаж	2-14	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2 этаж	2-03	ДДА	116 002	116 002	116 002	116 002	116 002	116 002	116 002	0	0	0	0	0
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
59	2 этаж	K2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2 этаж	K2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2 этаж	2-01	ДДА	147 066	147 066	147 066	147 066	147 066	147 066	147 066	154 419	154 419	154 419	154 419	154 419
62	2 этаж	2-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2 этаж	K2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2 этаж	2-18	ДДА	28 181	28 181	28 181	28 181	28 181	28 181	28 181	29 168	29 168	29 168	29 168	29 168
65	2 этаж	2-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2 этаж	K2-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2 этаж	K2-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2 этаж	2-05	ДДА	78 139	78 139	78 139	78 139	78 139	78 139	78 139	82 046	82 046	82 046	82 046	82 046
69	2 этаж	2-19	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2 этаж	2-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2 этаж	2-02	ДДА	295 302	295 302	310 067	310 067	310 067	310 067	310 067	310 067	310 067	310 067	310 067	310 067
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2 этаж	2-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2 этаж	2-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2 этаж	2-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2 этаж	2-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2 этаж	2-11	ДДА	8 917	8 917	8 917	8 917	8 917	8 917	8 917	8 917	8 917	8 917	0	0
79	2 этаж	2-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2 этаж	С-2-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2 этаж	С-2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2 этаж	K2-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	2 этаж	K2-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2 этаж	K2-7	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	2 этаж	K2-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3 этаж	3-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3 этаж	3-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
89	3 этаж	3-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3 этаж	3-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3 этаж	К3-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3 этаж	К3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3 этаж	К3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3 этаж	3-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3 этаж	3-08	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3 этаж	К3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3 этаж	3-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3 этаж	3-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3 этаж	3-01	ДДА	357 471	357 471	375 344	375 344	375 344	375 344	375 344	375 344	375 344	375 344	375 344	375 344
102	3 этаж	3-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3 этаж	К3-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3 этаж	К3-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3 этаж	3-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3 этаж	К3-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3 этаж	3-06	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3 этаж	К3-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3 этаж	К3-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	3 этаж	К3-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4 этаж	4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4 этаж	4-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4 этаж	4-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4 этаж	4-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4 этаж	К4-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4 этаж	К4-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
119	4 этаж	К4-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4 этаж	К4-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4 этаж	К4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4 этаж	К4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4 этаж	К4-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4 этаж	4-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4 этаж	4-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4 этаж	4-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4 этаж	4-02а	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4 этаж	К4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4 этаж	4-10	ДДА	12 502	12 502	12 502	12 502	12 502	12 502	12 502	12 502	12 502	12 502	12 502	13 127
131	4 этаж	4-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4 этаж	4-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4 этаж	К4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4 этаж	4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4 этаж	К4-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4 этаж	4-04	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4 этаж	К4-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4 этаж	К4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4 этаж	4-16	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4 этаж	4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4 этаж	4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	4 этаж	К4-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4 этаж	4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	4 этаж	4-18	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	4 этаж	К4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	4 этаж	К4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5 этаж	5-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5 этаж	5-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
149	5 этаж	5-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5 этаж	5-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5 этаж	5-22	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5 этаж	5-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5 этаж	5-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	5 этаж	5-21	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого				1 411 782	1 395 072	1 379 067	1 379 067	1 379 067	1 379 067	1 379 067	1 280 182	1 280 182	1 269 566	1 245 257	1 245 882

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.18 Расчет доходов от возмещения ЭР по заключенным долгосрочным договорам аренды до конца сроков действия договоров (продолжение)

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
1	1 этаж	1-02	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1 этаж	1-31	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1 этаж	1-26	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1 этаж	1-28	ДДА	33 334	33 334	33 334	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1 этаж	1-20	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1 этаж	К1-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1 этаж	Б-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1 этаж	1-30	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1 этаж	К1-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1 этаж	К1-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1 этаж	К1-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1 этаж	1-29	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1 этаж	Б-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1 этаж	1-01	ДДА	248 377	248 377	248 377	248 377	248 377	248 377	248 377	253 344	253 344	253 344	253 344	253 344
15	1 этаж	1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1 этаж	К1-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1 этаж	К1-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1 этаж	1-21	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
19	1 этаж	Б-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1 этаж	1-19	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1 этаж	Б-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1 этаж	Б-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1 этаж	К1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1 этаж	1-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1 этаж	1-09	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1 этаж	1-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1 этаж	К1-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1 этаж	К1-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1 этаж	К1-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1 этаж	1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1 этаж	1-24	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1 этаж	1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1 этаж	1-23	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1 этаж	1-25	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1 этаж	1-22	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1 этаж	К1-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1 этаж	К1-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1 этаж	1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1 этаж	К1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1 этаж	1-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1 этаж	1-32	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1 этаж	К1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1 этаж	1-05	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1 этаж	1-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1 этаж	1-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1 этаж	1-33	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1 этаж	К1-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1 этаж	К1-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
49	1 этаж	Б-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1 этаж	Б-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1 этаж	Б-8	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	1 этаж	К1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2 этаж	2-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2 этаж	2-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2 этаж	К2-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2 этаж	2-14	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2 этаж	2-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2 этаж	К2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2 этаж	К2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2 этаж	2-01	ДДА	154 419	154 419	154 419	154 419	154 419	154 419	154 419	162 140	162 140	162 140	162 140	162 140
62	2 этаж	2-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2 этаж	К2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2 этаж	2-18	ДДА	29 168	29 168	29 168	29 168	29 168	29 168	29 168	30 189	30 189	30 189	30 189	30 189
65	2 этаж	2-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2 этаж	К2-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2 этаж	К2-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2 этаж	2-05	ДДА	82 046	82 046	82 046	82 046	82 046	82 046	82 046	86 148	86 148	86 148	86 148	86 148
69	2 этаж	2-19	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2 этаж	2-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2 этаж	2-02	ДДА	310 067	310 067	325 570	325 570	325 570	325 570	325 570	325 570	325 570	325 570	325 570	325 570
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2 этаж	2-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2 этаж	2-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2 этаж	2-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2 этаж	2-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2 этаж	2-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
79	2 этаж	2-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2 этаж	С-2-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2 этаж	С-2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2 этаж	К2-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	2 этаж	К2-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2 этаж	К2-7	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	2 этаж	К2-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3 этаж	3-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3 этаж	3-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3 этаж	3-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3 этаж	3-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3 этаж	К3-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3 этаж	К3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3 этаж	К3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3 этаж	3-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3 этаж	3-08	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3 этаж	К3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3 этаж	3-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3 этаж	3-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3 этаж	3-01	ДДА	375 344	375 344	394 112	394 112	394 112	394 112	394 112	394 112	394 112	394 112	394 112	394 112
102	3 этаж	3-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3 этаж	К3-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3 этаж	К3-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3 этаж	3-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3 этаж	К3-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3 этаж	3-06	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3 этаж	К3-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3 этаж	К3-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	3 этаж	К3-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4 этаж	4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4 этаж	4-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4 этаж	4-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4 этаж	4-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4 этаж	К4-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4 этаж	К4-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4 этаж	К4-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4 этаж	К4-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4 этаж	К4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4 этаж	К4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4 этаж	К4-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4 этаж	4-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4 этаж	4-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4 этаж	4-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4 этаж	4-02a	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4 этаж	К4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4 этаж	4-10	ДДА	13 127	13 127	13 127	13 127	13 127	13 127	13 127	13 127	13 127	13 127	13 127	13 784
131	4 этаж	4-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4 этаж	4-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4 этаж	К4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4 этаж	4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4 этаж	К4-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4 этаж	4-04	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4 этаж	К4-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4 этаж	К4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
139	4 этаж	4-16	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4 этаж	4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4 этаж	4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	4 этаж	К4-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4 этаж	4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	4 этаж	4-18	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	4 этаж	К4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	4 этаж	К4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5 этаж	5-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5 этаж	5-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5 этаж	5-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5 этаж	5-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5 этаж	5-22	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5 этаж	5-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5 этаж	5-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	5 этаж	5-21	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого				1 245 882	1 245 882	1 280 153	1 246 819	1 246 819	1 246 819	1 246 819	1 264 630	1 264 630	1 264 630	1 264 630	1 265 287

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.19 Расчет доходов от возмещения ЭР по заключенным долгосрочным договорам аренды до конца сроков действия договоров (продолжение)

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
1	1 этаж	1-02	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1 этаж	1-31	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1 этаж	1-26	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1 этаж	1-28	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1 этаж	1-20	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1 этаж	К1-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1 этаж	Б-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1 этаж	1-30	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
9	1 этаж	K1-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1 этаж	K1-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1 этаж	K1-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1 этаж	1-29	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1 этаж	Б-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1 этаж	1-01	ДДА	253 344	253 344	253 344	253 344	253 344	253 344	253 344	0	0	0	0
15	1 этаж	1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1 этаж	K1-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1 этаж	K1-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1 этаж	1-21	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1 этаж	Б-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1 этаж	1-19	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1 этаж	Б-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1 этаж	Б-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1 этаж	K1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1 этаж	1-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1 этаж	1-09	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1 этаж	1-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1 этаж	K1-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1 этаж	K1-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1 этаж	K1-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1 этаж	1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1 этаж	1-24	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1 этаж	1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1 этаж	1-23	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1 этаж	1-25	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1 этаж	1-22	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1 этаж	K1-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1 этаж	K1-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1 этаж	1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
39	1 этаж	K1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1 этаж	1-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1 этаж	1-32	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1 этаж	K1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1 этаж	1-05	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1 этаж	1-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1 этаж	1-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1 этаж	1-33	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1 этаж	K1-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1 этаж	K1-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1 этаж	Б-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1 этаж	Б-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1 этаж	Б-8	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	1 этаж	K1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2 этаж	2-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2 этаж	2-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2 этаж	K2-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2 этаж	2-14	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2 этаж	2-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2 этаж	K2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2 этаж	K2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2 этаж	2-01	ДДА	162 140	162 140	162 140	162 140	0	0	0	0	0	0	0
62	2 этаж	2-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2 этаж	K2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2 этаж	2-18	ДДА	30 189	30 189	30 189	30 189	30 189	30 189	30 189	31 245	31 245	31 245	31 245
65	2 этаж	2-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2 этаж	K2-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2 этаж	K2-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2 этаж	2-05	ДДА	86 148	86 148	86 148	86 148	86 148	86 148	86 148	90 456	90 456	90 456	90 456

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
69	2 этаж	2-19	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2 этаж	2-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2 этаж	2-02	ДДА	325 570	325 570	341 849	341 849	341 849	341 849	341 849	341 849	341 849	341 849	341 849
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2 этаж	2-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2 этаж	2-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2 этаж	2-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2 этаж	2-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2 этаж	2-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2 этаж	2-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2 этаж	С-2-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2 этаж	С-2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2 этаж	К2-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	2 этаж	К2-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2 этаж	К2-7	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	2 этаж	К2-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3 этаж	3-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3 этаж	3-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3 этаж	3-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3 этаж	3-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3 этаж	К3-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3 этаж	К3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3 этаж	К3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3 этаж	3-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3 этаж	3-08	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3 этаж	К3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
99	3 этаж	3-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3 этаж	3-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3 этаж	3-01	ДДА	394 112	394 112	413 817	413 817	413 817	413 817	413 817	413 817	413 817	413 817	413 817
102	3 этаж	3-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3 этаж	К3-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3 этаж	К3-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3 этаж	3-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3 этаж	К3-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3 этаж	3-06	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3 этаж	К3-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3 этаж	К3-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	3 этаж	К3-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4 этаж	4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4 этаж	4-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4 этаж	4-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4 этаж	4-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4 этаж	К4-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4 этаж	К4-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4 этаж	К4-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4 этаж	К4-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4 этаж	К4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4 этаж	К4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4 этаж	К4-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4 этаж	4-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4 этаж	4-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4 этаж	4-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4 этаж	4-02а	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
129	4 этаж	К4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4 этаж	4-10	ДДА	13 784	13 784	13 784	13 784	13 784	13 784	13 784	13 784	13 784	13 784	13 784
131	4 этаж	4-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4 этаж	4-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4 этаж	К4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4 этаж	4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4 этаж	К4-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4 этаж	4-04	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4 этаж	К4-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4 этаж	К4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4 этаж	4-16	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4 этаж	4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4 этаж	4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	4 этаж	К4-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4 этаж	4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	4 этаж	4-18	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	4 этаж	К4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	4 этаж	К4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5 этаж	5-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5 этаж	5-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5 этаж	5-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5 этаж	5-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5 этаж	5-22	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5 этаж	5-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5 этаж	5-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	5 этаж	5-21	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого				1 265 287	1 265 287	1 301 271	1 301 271	1 139 131	1 139 131	1 139 131	891 151	891 151	891 151	891 151

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Определение доходов от возмещения маркетинговых сборов (МС) по заключенным долгосрочным договорам аренды до даты окончания договоров

Учет доходов от возмещения МС по заключенным долгосрочным договорам до даты окончания договоров произведен по фактическим ставкам МС, указанным в Rent roll, предоставленном Заказчиком.

Для прогнозирования изменения ставок МС по текущим долгосрочным договорам аренды до даты окончания договоров Оценщик исходил из данных Rent-roll.

Расчет от возмещения МС по заключенным долгосрочным договорам аренды даты окончания договоров представлен в таблице ниже.

Т. 5.20 Расчет доходов от возмещения МС по заключенным долгосрочным договорам аренды до даты окончания договоров

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
1	1 этаж	1-02	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1 этаж	1-31	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1 этаж	1-26	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1 этаж	1-28	ДДА	6 417	8 334	8 334	8 334	8 334	8 334	8 334	8 334	8 334	8 334	8 334	8 334	8 334
5	1 этаж	1-20	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1 этаж	К1-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1 этаж	Б-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1 этаж	1-30	ДДА	2 498	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1 этаж	К1-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1 этаж	К1-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1 этаж	К1-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1 этаж	1-29	ДДА	3 893	5 056	5 056	5 056	5 056	5 056	5 056	5 056	5 056	5 056	5 308	5 308	5 308
13	1 этаж	Б-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1 этаж	1-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1 этаж	1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1 этаж	К1-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1 этаж	К1-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1 этаж	1-21	ДДА	3 591	4 664	4 664	4 664	4 664	4 664	4 664	4 664	4 664	4 664	4 664	5 131	5 131
19	1 этаж	Б-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1 этаж	1-19	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1 этаж	Б-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1 этаж	Б-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1 этаж	К1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
24	1 этаж	1-06	ДДА	5 134	6 667	6 667	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1 этаж	1-09	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1 этаж	1-04	ДДА	1 134	1 473	1 473	1 473	1 473	1 473	0	0	0	0	0	0	0
27	1 этаж	К1-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1 этаж	К1-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1 этаж	К1-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1 этаж	1-12	ДДА	5 301	6 885	6 885	7 229	7 229	7 229	7 229	7 229	7 229	7 229	7 229	7 229	7 229
31	1 этаж	1-24	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1 этаж	1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1 этаж	1-23	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1 этаж	1-25	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1 этаж	1-22	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1 этаж	К1-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1 этаж	К1-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1 этаж	1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1 этаж	К1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1 этаж	1-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1 этаж	1-32	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1 этаж	К1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1 этаж	1-05	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1 этаж	1-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1 этаж	1-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1 этаж	1-33	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1 этаж	К1-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1 этаж	К1-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1 этаж	Б-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1 этаж	Б-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1 этаж	Б-8	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	1 этаж	К1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2 этаж	2-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
54	2 этаж	2-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2 этаж	К2-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2 этаж	2-14	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2 этаж	2-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2 этаж	К2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2 этаж	К2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2 этаж	2-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2 этаж	2-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2 этаж	К2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2 этаж	2-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2 этаж	2-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2 этаж	К2-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2 этаж	К2-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2 этаж	2-05	ДДА	10 612	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	14 471	14 471	14 471	14 471	14 471
69	2 этаж	2-19	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2 этаж	2-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2 этаж	2-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2 этаж	2-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2 этаж	2-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2 этаж	2-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2 этаж	2-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2 этаж	2-11	ДДА	3 208	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 458	4 458
79	2 этаж	2-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2 этаж	С-2-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2 этаж	С-2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2 этаж	К2-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
84	2 этаж	K2-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2 этаж	K2-7	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	2 этаж	K2-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3 этаж	3-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3 этаж	3-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3 этаж	3-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3 этаж	3-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3 этаж	K3-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3 этаж	K3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3 этаж	K3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3 этаж	3-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3 этаж	3-08	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3 этаж	C-3-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3 этаж	C-3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3 этаж	K3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3 этаж	3-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3 этаж	3-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3 этаж	3-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3 этаж	3-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3 этаж	K3-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3 этаж	K3-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3 этаж	C-3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3 этаж	3-07	ДДА	5 446	7 073	7 073	7 073	7 073	7 073	7 073	7 073	7 073	7 073	7 073	0	0
107	3 этаж	K3-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3 этаж	3-06	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3 этаж	C-3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3 этаж	K3-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3 этаж	K3-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	3 этаж	K3-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4 этаж	4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
114	4 этаж	4-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4 этаж	4-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4 этаж	4-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4 этаж	К4-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4 этаж	К4-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4 этаж	К4-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4 этаж	К4-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4 этаж	К4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4 этаж	К4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4 этаж	К4-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4 этаж	4-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4 этаж	4-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4 этаж	4-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4 этаж	4-02а	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4 этаж	К4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4 этаж	4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4 этаж	4-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4 этаж	4-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4 этаж	К4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4 этаж	4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4 этаж	К4-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4 этаж	4-04	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4 этаж	К4-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4 этаж	К4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4 этаж	4-16	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4 этаж	4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4 этаж	4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	4 этаж	К4-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4 этаж	4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
144	4 этаж	4-18	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	4 этаж	К4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	4 этаж	К4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5 этаж	5-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5 этаж	5-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5 этаж	5-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5 этаж	5-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5 этаж	5-22	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5 этаж	5-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5 этаж	5-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	5 этаж	5-21	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого				47 234	58 099	58 099	51 776	51 776	51 776	50 303	50 303	50 993	50 993	51 245	44 931	44 931

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.21 Расчет доходов от возмещения МС по заключенным долгосрочным договорам аренды до даты окончания договоров (продолжение)

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
1	1 этаж	1-02	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1 этаж	1-31	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1 этаж	1-26	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1 этаж	1-28	ДДА	8 334	8 334	8 334	8 334	8 334	8 334	8 334	8 334	8 334	8 334	8 334	8 334
5	1 этаж	1-20	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1 этаж	К1-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1 этаж	Б-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1 этаж	1-30	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1 этаж	К1-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1 этаж	К1-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1 этаж	К1-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1 этаж	1-29	ДДА	5 308	5 308	5 308	5 308	5 308	5 308	5 308	5 308	5 308	0	0	0
13	1 этаж	Б-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
14	1 этаж	1-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1 этаж	1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1 этаж	К1-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1 этаж	К1-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1 этаж	1-21	ДДА	5 131	5 131	5 131	5 131	5 131	5 131	5 131	5 131	5 131	5 131	0	0
19	1 этаж	Б-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1 этаж	1-19	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1 этаж	Б-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1 этаж	Б-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1 этаж	К1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1 этаж	1-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1 этаж	1-09	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1 этаж	1-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1 этаж	К1-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1 этаж	К1-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1 этаж	К1-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1 этаж	1-12	ДДА	7 229	7 229	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1 этаж	1-24	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1 этаж	1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1 этаж	1-23	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1 этаж	1-25	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1 этаж	1-22	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1 этаж	К1-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1 этаж	К1-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1 этаж	1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1 этаж	К1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1 этаж	1-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1 этаж	1-32	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1 этаж	К1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1 этаж	1-05	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
44	1 этаж	1-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1 этаж	1-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1 этаж	1-33	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1 этаж	К1-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1 этаж	К1-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1 этаж	Б-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1 этаж	Б-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1 этаж	Б-8	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	1 этаж	К1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2 этаж	2-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2 этаж	2-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2 этаж	К2-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2 этаж	2-14	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2 этаж	2-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2 этаж	К2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2 этаж	К2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2 этаж	2-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2 этаж	2-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2 этаж	К2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2 этаж	2-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2 этаж	2-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2 этаж	К2-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2 этаж	К2-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2 этаж	2-05	ДДА	14 471	14 471	14 471	14 471	14 471	14 471	14 471	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194
69	2 этаж	2-19	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2 этаж	2-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2 этаж	2-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2 этаж	2-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
74	2 этаж	2-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2 этаж	2-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2 этаж	2-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2 этаж	2-11	ДДА	4 458	4 458	4 458	4 458	4 458	4 458	4 458	4 458	4 458	4 458	0	0
79	2 этаж	2-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2 этаж	С-2-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2 этаж	С-2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2 этаж	К2-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	2 этаж	К2-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2 этаж	К2-7	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	2 этаж	К2-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3 этаж	3-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3 этаж	3-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3 этаж	3-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3 этаж	3-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3 этаж	К3-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3 этаж	К3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3 этаж	К3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3 этаж	3-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3 этаж	3-08	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3 этаж	К3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3 этаж	3-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3 этаж	3-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3 этаж	3-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3 этаж	3-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3 этаж	К3-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
104	3 этаж	К3-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3 этаж	3-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3 этаж	К3-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3 этаж	3-06	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3 этаж	К3-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3 этаж	К3-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	3 этаж	К3-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4 этаж	4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4 этаж	4-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4 этаж	4-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4 этаж	4-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4 этаж	К4-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4 этаж	К4-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4 этаж	К4-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4 этаж	К4-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4 этаж	К4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4 этаж	К4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4 этаж	К4-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4 этаж	4-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4 этаж	4-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4 этаж	4-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4 этаж	4-02a	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4 этаж	К4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4 этаж	4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4 этаж	4-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4 этаж	4-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4 этаж	К4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
134	4 этаж	4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4 этаж	К4-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4 этаж	4-04	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4 этаж	К4-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4 этаж	К4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4 этаж	4-16	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4 этаж	4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4 этаж	4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	4 этаж	К4-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4 этаж	4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	4 этаж	4-18	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	4 этаж	К4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	4 этаж	К4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5 этаж	5-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5 этаж	5-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5 этаж	5-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5 этаж	5-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5 этаж	5-22	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5 этаж	5-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5 этаж	5-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	5 этаж	5-21	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого				44 931	44 931	37 702	37 702	37 702	37 702	37 702	38 425	38 425	33 117	23 528	23 528

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.22 Расчет доходов от возмещения МС по заключенным долгосрочным договорам аренды до даты окончания договоров (продолжение)

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
1	1 этаж	1-02	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1 этаж	1-31	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1 этаж	1-26	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
4	1 этаж	1-28	ДДА	8 334	8 334	8 334	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1 этаж	1-20	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1 этаж	К1-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1 этаж	Б-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1 этаж	1-30	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1 этаж	К1-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1 этаж	К1-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1 этаж	К1-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1 этаж	1-29	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1 этаж	Б-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1 этаж	1-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1 этаж	1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1 этаж	К1-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1 этаж	К1-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1 этаж	1-21	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1 этаж	Б-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1 этаж	1-19	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1 этаж	Б-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1 этаж	Б-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1 этаж	К1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1 этаж	1-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1 этаж	1-09	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1 этаж	1-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1 этаж	К1-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1 этаж	К1-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1 этаж	К1-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1 этаж	1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1 этаж	1-24	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1 этаж	1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1 этаж	1-23	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
34	1 этаж	1-25	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1 этаж	1-22	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1 этаж	К1-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1 этаж	К1-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1 этаж	1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1 этаж	К1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1 этаж	1-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1 этаж	1-32	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1 этаж	К1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1 этаж	1-05	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1 этаж	1-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1 этаж	1-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1 этаж	1-33	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1 этаж	К1-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1 этаж	К1-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1 этаж	Б-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1 этаж	Б-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1 этаж	Б-8	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	1 этаж	К1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2 этаж	2-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2 этаж	2-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2 этаж	К2-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2 этаж	2-14	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2 этаж	2-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2 этаж	К2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2 этаж	К2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2 этаж	2-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2 этаж	2-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2 этаж	К2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
64	2 этаж	2-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2 этаж	2-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2 этаж	К2-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2 этаж	К2-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2 этаж	2-05	ДДА	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 954	15 954	15 954	15 954	15 954
69	2 этаж	2-19	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2 этаж	2-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2 этаж	2-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2 этаж	2-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2 этаж	2-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2 этаж	2-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2 этаж	2-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2 этаж	2-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2 этаж	2-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2 этаж	С-2-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2 этаж	С-2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2 этаж	К2-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	2 этаж	К2-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2 этаж	К2-7	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	2 этаж	К2-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3 этаж	3-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3 этаж	3-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3 этаж	3-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3 этаж	3-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3 этаж	К3-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3 этаж	К3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3 этаж	К3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
94	3 этаж	3-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3 этаж	3-08	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3 этаж	К3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3 этаж	3-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3 этаж	3-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3 этаж	3-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3 этаж	3-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3 этаж	К3-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3 этаж	К3-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3 этаж	3-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3 этаж	К3-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3 этаж	3-06	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3 этаж	К3-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3 этаж	К3-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	3 этаж	К3-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4 этаж	4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4 этаж	4-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4 этаж	4-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4 этаж	4-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4 этаж	К4-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4 этаж	К4-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4 этаж	К4-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4 этаж	К4-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4 этаж	К4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4 этаж	К4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4 этаж	К4-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
124	4 этаж	4-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4 этаж	4-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4 этаж	4-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4 этаж	4-02а	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4 этаж	К4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4 этаж	4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4 этаж	4-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4 этаж	4-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4 этаж	К4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4 этаж	4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4 этаж	К4-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4 этаж	4-04	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4 этаж	К4-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4 этаж	К4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4 этаж	4-16	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4 этаж	4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4 этаж	4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	4 этаж	К4-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4 этаж	4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	4 этаж	4-18	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	4 этаж	К4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	4 этаж	К4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5 этаж	5-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5 этаж	5-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5 этаж	5-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5 этаж	5-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5 этаж	5-22	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5 этаж	5-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5 этаж	5-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
154	5 этаж	5-21	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого				23 528	23 528	23 528	15 194	15 194	15 194	15 194	15 954	15 954	15 954	15 954	15 954

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.23 Расчет доходов от возмещения МС по заключенным долгосрочным договорам аренды до даты окончания договоров (продолжение)

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
1	1 этаж	1-02	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1 этаж	1-31	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1 этаж	1-26	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1 этаж	1-28	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1 этаж	1-20	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1 этаж	К1-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1 этаж	Б-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1 этаж	1-30	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1 этаж	К1-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1 этаж	К1-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1 этаж	К1-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1 этаж	1-29	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1 этаж	Б-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1 этаж	1-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1 этаж	1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1 этаж	К1-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1 этаж	К1-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1 этаж	1-21	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1 этаж	Б-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1 этаж	1-19	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1 этаж	Б-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1 этаж	Б-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1 этаж	К1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
24	1 этаж	1-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1 этаж	1-09	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1 этаж	1-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1 этаж	К1-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1 этаж	К1-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1 этаж	К1-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1 этаж	1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1 этаж	1-24	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1 этаж	1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1 этаж	1-23	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1 этаж	1-25	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1 этаж	1-22	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1 этаж	К1-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1 этаж	К1-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1 этаж	1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1 этаж	К1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1 этаж	1-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1 этаж	1-32	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1 этаж	К1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1 этаж	1-05	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1 этаж	1-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1 этаж	1-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1 этаж	1-33	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1 этаж	К1-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1 этаж	К1-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1 этаж	Б-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1 этаж	Б-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1 этаж	Б-8	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	1 этаж	К1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2 этаж	2-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
54	2 этаж	2-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2 этаж	К2-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2 этаж	2-14	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2 этаж	2-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2 этаж	К2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2 этаж	К2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2 этаж	2-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2 этаж	2-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2 этаж	К2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2 этаж	2-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2 этаж	2-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2 этаж	К2-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2 этаж	К2-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2 этаж	2-05	ДДА	15 954	15 954	15 954	15 954	15 954	15 954	15 954	16 751	16 751	16 751	16 751
69	2 этаж	2-19	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2 этаж	2-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2 этаж	2-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2 этаж	2-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2 этаж	2-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2 этаж	2-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2 этаж	2-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2 этаж	2-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2 этаж	2-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2 этаж	С-2-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2 этаж	С-2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2 этаж	К2-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
84	2 этаж	K2-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2 этаж	K2-7	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	2 этаж	K2-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3 этаж	3-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3 этаж	3-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3 этаж	3-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3 этаж	3-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3 этаж	K3-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3 этаж	K3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3 этаж	K3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3 этаж	3-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3 этаж	3-08	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3 этаж	K3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3 этаж	3-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3 этаж	3-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3 этаж	3-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3 этаж	3-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3 этаж	K3-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3 этаж	K3-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3 этаж	3-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3 этаж	K3-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3 этаж	3-06	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3 этаж	K3-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3 этаж	K3-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	3 этаж	K3-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4 этаж	4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
114	4 этаж	4-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4 этаж	4-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4 этаж	4-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4 этаж	К4-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4 этаж	К4-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4 этаж	К4-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4 этаж	К4-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4 этаж	К4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4 этаж	К4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4 этаж	К4-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4 этаж	4-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4 этаж	4-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4 этаж	4-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4 этаж	4-02а	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4 этаж	К4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4 этаж	4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4 этаж	4-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4 этаж	4-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4 этаж	К4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4 этаж	4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4 этаж	К4-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4 этаж	4-04	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4 этаж	К4-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4 этаж	К4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4 этаж	4-16	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4 этаж	4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4 этаж	4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	4 этаж	К4-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4 этаж	4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
144	4 этаж	4-18	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	4 этаж	К4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	4 этаж	К4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5 этаж	5-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5 этаж	5-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5 этаж	5-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5 этаж	5-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5 этаж	5-22	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5 этаж	5-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5 этаж	5-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	5 этаж	5-21	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого				15 954	15 954	15 954	15 954	15 954	15 954	15 954	16 751	16 751	16 751	16 751

Источник: расчеты Оценщика

Определение доходов от аренды помещений по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды

Расчет доходов от аренды помещений по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок приведен в таблице ниже.

Т. 5.24 Расчет поступлений от аренды помещений по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
1	1 этаж	1-02	КДА	1 653 197	2 147 009	2 147 009	2 147 009	2 147 009	2 147 009	2 147 009	2 147 009	2 147 009	2 147 009	2 147 009	2 147 009	2 254 360
2	1 этаж	1-31	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1 этаж	1-26	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1 этаж	1-28	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1 этаж	1-20	КДА	738 025	958 474	958 474	958 474	958 474	958 474	958 474	958 474	958 474	958 474	958 474	958 474	1 006 398
6	1 этаж	К1-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	90 336	90 336	90 336	90 336	90 336	94 853
7	1 этаж	Б-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20 056	20 056	20 056	21 059
8	1 этаж	1-30	ДДА	0	238 239	238 239	238 239	238 239	238 239	238 239	238 239	238 239	238 239	238 239	238 239	250 151
9	1 этаж	К1-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	36 101	36 101	36 101	36 101	36 101	37 906

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
10	1 этаж	К1-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78 750	78 750	82 688
11	1 этаж	К1-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	200 095	200 095	200 095	200 095	200 095	200 095	210 100
12	1 этаж	1-29	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1 этаж	Б-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 000	5 000	5 250
14	1 этаж	1-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1 этаж	1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	178 463	187 386
16	1 этаж	К1-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26 816	26 816	26 816	28 157
17	1 этаж	К1-14	КДА													
18	1 этаж	1-21	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1 этаж	Б-4	КДА													
20	1 этаж	1-19	КДА	439 997	571 424	571 424	571 424	571 424	571 424	571 424	571 424	571 424	571 424	571 424	571 424	599 996
21	1 этаж	Б-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	15 311	15 311	15 311	15 311	16 077
22	1 этаж	Б-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	7 744
23	1 этаж	К1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	137 500	137 500	137 500	137 500	144 375
24	1 этаж	1-06	ДДА	0	0	0	255 500	255 500	255 500	255 500	255 500	255 500	255 500	255 500	255 500	268 276
25	1 этаж	1-09	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105 000	105 000	105 000	110 250
26	1 этаж	1-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	88 295	88 295	88 295	88 295	88 295	88 295	92 710
27	1 этаж	К1-10	КДА													
28	1 этаж	К1-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	131 250	131 250	131 250	131 250	137 813
29	1 этаж	К1-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	146 788	146 788	146 788	146 788	154 127
30	1 этаж	1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1 этаж	1-24	КДА	431 121	559 898	559 898	559 898	559 898	559 898	559 898	559 898	559 898	559 898	559 898	559 898	587 893
32	1 этаж	1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1 этаж	1-23	КДА	231 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	315 000
34	1 этаж	1-25	КДА													
35	1 этаж	1-22	КДА													
36	1 этаж	К1-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53 539	53 539	53 539	56 216
37	1 этаж	К1-2	КДА													
38	1 этаж	1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	162 270	162 270	162 270	162 270	162 270	162 270	170 384
39	1 этаж	К1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	100 507	100 507	100 507	100 507	105 532

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
40	1 этаж	1-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1 этаж	1-32	КДА													
42	1 этаж	К1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	110 000	110 000	115 500
43	1 этаж	1-05	КДА	115 500	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	157 500
44	1 этаж	1-03	КДА													
45	1 этаж	1-08	КДА													
46	1 этаж	1-33	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	329 035	329 035	329 035	345 487
47	1 этаж	К1-11	ДДА	0	0	0	61 250	61 250	61 250	61 250	61 250	61 250	61 250	61 250	61 250	64 313
48	1 этаж	К1-9	ДДА	0	0	60 764	60 764	60 764	60 764	60 764	60 764	60 764	60 764	60 764	60 764	63 802
49	1 этаж	Б-2	ДДА	0	0	0	0	0	15 833	15 833	15 833	15 833	15 833	15 833	15 833	16 625
50	1 этаж	Б-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333	14 000
51	1 этаж	Б-8	КДА													
52	1 этаж	К1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	110 000	110 000	115 500
53	2 этаж	2-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	274 935	274 935	274 935	274 935	288 682
54	2 этаж	2-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2 этаж	К2-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	47 707	47 707	47 707	47 707	47 707	47 707	50 092
56	2 этаж	2-14	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	206 018	206 018	206 018	216 319
57	2 этаж	2-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	4 543	4 543	4 543	4 543	4 770
59	2 этаж	К2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	68 140	68 140	68 140	68 140	68 140	68 140	71 547
60	2 этаж	К2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	51 051	51 051	51 051	51 051	51 051	53 604
61	2 этаж	2-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2 этаж	2-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2 этаж	К2-6	КДА													
64	2 этаж	2-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2 этаж	2-04	ДДА	0	0	0	0	0	226 872	226 872	226 872	226 872	226 872	226 872	226 872	238 215
66	2 этаж	К2-4	КДА													
67	2 этаж	К2-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	64 896	64 896	64 896	64 896	64 896	68 141
68	2 этаж	2-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2 этаж	2-19	КДА													

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
70	2 этаж	2-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	287 647	287 647	302 029
71	2 этаж	2-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	15 194
73	2 этаж	2-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	262 500
74	2 этаж	2-08	КДА	199 816	259 502	259 502	259 502	259 502	259 502	259 502	259 502	259 502	259 502	259 502	259 502	272 477
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	10 029	10 029	10 029	10 029	10 530
76	2 этаж	2-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2 этаж	2-09	КДА													
78	2 этаж	2-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2 этаж	2-13	КДА													
80	2 этаж	С-2-2	КДА	12 834	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	17 500
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 625	9 625	9 625	10 106
82	2 этаж	С-2-6	КДА													
83	2 этаж	К2-10	КДА													
84	2 этаж	К2-5	КДА													
85	2 этаж	К2-7	КДА													
86	2 этаж	К2-9	КДА													
87	3 этаж	3-02	ДДА	0	0	246 041	246 041	246 041	246 041	246 041	246 041	246 041	246 041	246 041	246 041	258 343
88	3 этаж	3-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	208 335	208 335	208 335	208 335	208 335	218 752
89	3 этаж	3-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	160 047	160 047	160 047	168 049
90	3 этаж	3-14	КДА	176 138	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750	240 188
91	3 этаж	К3-10	КДА													
92	3 этаж	К3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	55 217	55 217	55 217	55 217	57 978
93	3 этаж	К3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	61 772	61 772	61 772	61 772	61 772	64 861
94	3 этаж	3-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	746 947	746 947	746 947	784 294
95	3 этаж	3-08	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	534 161	534 161	560 869
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	0	0	0	0	0	10 824	10 824	10 824	10 824	10 824	10 824	10 824	11 365
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	0	0	0	0	0	12 662	12 662	12 662	12 662	12 662	12 662	12 662	13 295
98	3 этаж	К3-3	ДДА	0	0	0	41 489	41 489	41 489	41 489	41 489	41 489	41 489	41 489	41 489	43 563
99	3 этаж	3-13	КДА													

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
100	3 этаж	3-15	ДДА	0	0	0	225 371	225 371	225 371	225 371	225 371	225 371	225 371	225 371	225 371	236 640
101	3 этаж	3-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3 этаж	3-03	КДА	992 705	1 289 227	1 289 227	1 289 227	1 289 227	1 289 227	1 289 227	1 289 227	1 289 227	1 289 227	1 289 227	1 289 227	1 353 689
103	3 этаж	К3-5	КДА													
104	3 этаж	К3-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	45 941	45 941	45 941	45 941	45 941	48 238
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 899	6 899	6 899	7 244
106	3 этаж	3-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	202 094	212 198
107	3 этаж	К3-4	КДА													
108	3 этаж	3-06	КДА													
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13 125	13 125	13 781
110	3 этаж	К3-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50 646	50 646	50 646	53 178
111	3 этаж	К3-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27 563	27 563	28 941
112	3 этаж	К3-9	КДА													
113	4 этаж	4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25 042	25 042	26 294
114	4 этаж	4-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	351 390	351 390	368 960
115	4 этаж	4-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4 этаж	4-09	КДА	484 491	629 210	629 210	629 210	629 210	629 210	629 210	629 210	629 210	629 210	629 210	629 210	660 670
117	4 этаж	К4-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28 392	28 392	28 392	29 812
118	4 этаж	К4-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19 458	19 458	19 458	20 431
119	4 этаж	К4-9	ДДА	0	0	0	0	0	6 787	6 787	6 787	6 787	6 787	6 787	6 787	7 126
120	4 этаж	К4-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 862
121	4 этаж	К4-12	ДДА	0	0	0	0	0	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 862
122	4 этаж	К4-13	ДДА	0	0	0	0	0	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 862
123	4 этаж	К4-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 250
124	4 этаж	4-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	253 052	253 052	253 052	253 052	253 052	265 705
125	4 этаж	4-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4 этаж	4-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4 этаж	4-02а	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4 этаж	К4-10	ДДА	0	0	0	12 541	12 541	12 541	12 541	12 541	12 541	12 541	12 541	12 541	13 168

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
130	4 этаж	4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4 этаж	4-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	101 670	106 754
132	4 этаж	4-17	КДА													
133	4 этаж	К4-11	ДДА	0	0	0	0	0	35 452	35 452	35 452	35 452	35 452	35 452	35 452	37 225
134	4 этаж	4-15	КДА													
135	4 этаж	К4-5	КДА													
136	4 этаж	4-04	КДА	121 916	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	166 250
137	4 этаж	К4-6	КДА													
138	4 этаж	К4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	10 604	10 604	10 604	10 604	10 604	10 604	11 134
139	4 этаж	4-16	КДА													
140	4 этаж	4-12	ДДА	0	0	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	52 500
141	4 этаж	4-11	ДДА	0	0	0	787	787	787	787	787	787	787	787	787	826
142	4 этаж	К4-4	КДА													
143	4 этаж	4-14	КДА													
144	4 этаж	4-18	КДА													
145	4 этаж	К4-15	КДА													
146	4 этаж	К4-14	КДА	64 166	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	87 500
147	5 этаж	5-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 783	5 783	6 072
148	5 этаж	5-10	КДА													
149	5 этаж	5-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	206 507
150	5 этаж	5-09	КДА	9 837	12 775	12 775	12 775	12 775	12 775	12 775	12 775	12 775	12 775	12 775	12 775	13 414
151	5 этаж	5-22	ДДА	0	0	12 863	12 863	12 863	12 863	12 863	12 863	12 863	12 863	12 863	12 863	13 506
152	5 этаж	5-03	КДА													
153	5 этаж	5-17	КДА													
154	5 этаж	5-21	КДА													
Итого				5 670 743	7 602 841	7 972 509	8 569 447	8 569 447	8 889 043	9 506 915	10 573 399	11 449 479	13 211 957	14 760 418	15 242 645	16 211 290

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Т. 5.25 Расчет поступлений от аренды помещений по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды (продолжение)

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
1	1 этаж	1-02	КДА	2 254 360	2 254 360	2 254 360	2 254 360	2 254 360	2 254 360	2 254 360	2 254 360	2 254 360	2 254 360	2 254 360	2 367 078
2	1 этаж	1-31	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1 этаж	1-26	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1 этаж	1-28	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1 этаж	1-20	КДА	1 006 398	1 006 398	1 006 398	1 006 398	1 006 398	1 006 398	1 006 398	1 006 398	1 006 398	1 006 398	1 006 398	1 056 718
6	1 этаж	К1-3	ДДА	94 853	94 853	94 853	94 853	94 853	94 853	94 853	94 853	94 853	94 853	94 853	99 595
7	1 этаж	Б-5	ДДА	21 059	21 059	21 059	21 059	21 059	21 059	21 059	21 059	21 059	21 059	21 059	22 112
8	1 этаж	1-30	ДДА	250 151	250 151	250 151	250 151	250 151	250 151	250 151	250 151	250 151	250 151	250 151	262 658
9	1 этаж	К1-1	ДДА	37 906	37 906	37 906	37 906	37 906	37 906	37 906	37 906	37 906	37 906	37 906	39 801
10	1 этаж	К1-8	ДДА	82 688	82 688	82 688	82 688	82 688	82 688	82 688	82 688	82 688	82 688	82 688	86 822
11	1 этаж	К1-4	ДДА	210 100	210 100	210 100	210 100	210 100	210 100	210 100	210 100	210 100	210 100	210 100	220 605
12	1 этаж	1-29	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	196 406	196 406	206 226
13	1 этаж	Б-1	ДДА	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 513
14	1 этаж	1-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1 этаж	1-16	ДДА	187 386	187 386	187 386	187 386	187 386	187 386	187 386	187 386	187 386	187 386	187 386	196 755
16	1 этаж	К1-5	ДДА	28 157	28 157	28 157	28 157	28 157	28 157	28 157	28 157	28 157	28 157	28 157	29 565
17	1 этаж	К1-14	КДА												
18	1 этаж	1-21	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	323 227	339 388
19	1 этаж	Б-4	КДА												
20	1 этаж	1-19	КДА	599 996	599 996	599 996	599 996	599 996	599 996	599 996	599 996	599 996	599 996	599 996	629 995
21	1 этаж	Б-3	ДДА	16 077	16 077	16 077	16 077	16 077	16 077	16 077	16 077	16 077	16 077	16 077	16 880
22	1 этаж	Б-6	ДДА	7 744	7 744	7 744	7 744	7 744	7 744	7 744	7 744	7 744	7 744	7 744	8 131
23	1 этаж	К1-16	ДДА	144 375	144 375	144 375	144 375	144 375	144 375	144 375	144 375	144 375	144 375	144 375	151 594
24	1 этаж	1-06	ДДА	268 276	268 276	268 276	268 276	268 276	268 276	268 276	268 276	268 276	268 276	268 276	281 689
25	1 этаж	1-09	ДДА	110 250	110 250	110 250	110 250	110 250	110 250	110 250	110 250	110 250	110 250	110 250	115 763
26	1 этаж	1-04	ДДА	92 710	92 710	92 710	92 710	92 710	92 710	92 710	92 710	92 710	92 710	92 710	97 345
27	1 этаж	К1-10	КДА												
28	1 этаж	К1-7	ДДА	137 813	137 813	137 813	137 813	137 813	137 813	137 813	137 813	137 813	137 813	137 813	144 703

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
29	1 этаж	K1-6	ДДА	154 127	154 127	154 127	154 127	154 127	154 127	154 127	154 127	154 127	154 127	154 127	161 834
30	1 этаж	1-12	ДДА	0	0	277 960	277 960	277 960	277 960	277 960	277 960	277 960	277 960	277 960	291 858
31	1 этаж	1-24	КДА	587 893	587 893	587 893	587 893	587 893	587 893	587 893	587 893	587 893	587 893	587 893	617 288
32	1 этаж	1-17	ДДА	0	253 657	253 657	253 657	253 657	253 657	253 657	253 657	253 657	253 657	253 657	266 340
33	1 этаж	1-23	КДА	315 000	315 000	315 000	315 000	315 000	315 000	315 000	315 000	315 000	315 000	315 000	330 750
34	1 этаж	1-25	КДА												
35	1 этаж	1-22	КДА												
36	1 этаж	K1-15	ДДА	56 216	56 216	56 216	56 216	56 216	56 216	56 216	56 216	56 216	56 216	56 216	59 027
37	1 этаж	K1-2	КДА												
38	1 этаж	1-13	ДДА	170 384	170 384	170 384	170 384	170 384	170 384	170 384	170 384	170 384	170 384	170 384	178 903
39	1 этаж	K1-13	ДДА	105 532	105 532	105 532	105 532	105 532	105 532	105 532	105 532	105 532	105 532	105 532	110 809
40	1 этаж	1-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1 этаж	1-32	КДА												
42	1 этаж	K1-12	ДДА	115 500	115 500	115 500	115 500	115 500	115 500	115 500	115 500	115 500	115 500	115 500	121 275
43	1 этаж	1-05	КДА	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	165 375
44	1 этаж	1-03	КДА												
45	1 этаж	1-08	КДА												
46	1 этаж	1-33	ДДА	345 487	345 487	345 487	345 487	345 487	345 487	345 487	345 487	345 487	345 487	345 487	362 761
47	1 этаж	K1-11	ДДА	64 313	64 313	64 313	64 313	64 313	64 313	64 313	64 313	64 313	64 313	64 313	67 528
48	1 этаж	K1-9	ДДА	63 802	63 802	63 802	63 802	63 802	63 802	63 802	63 802	63 802	63 802	63 802	66 992
49	1 этаж	Б-2	ДДА	16 625	16 625	16 625	16 625	16 625	16 625	16 625	16 625	16 625	16 625	16 625	17 456
50	1 этаж	Б-7	ДДА	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 700
51	1 этаж	Б-8	КДА												
52	1 этаж	K1-17	ДДА	115 500	115 500	115 500	115 500	115 500	115 500	115 500	115 500	115 500	115 500	115 500	121 275
53	2 этаж	2-12	ДДА	288 682	288 682	288 682	288 682	288 682	288 682	288 682	288 682	288 682	288 682	288 682	303 116
54	2 этаж	2-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	216 126	216 126	216 126	226 932
55	2 этаж	K2-8	ДДА	50 092	50 092	50 092	50 092	50 092	50 092	50 092	50 092	50 092	50 092	50 092	52 597
56	2 этаж	2-14	ДДА	216 319	216 319	216 319	216 319	216 319	216 319	216 319	216 319	216 319	216 319	216 319	227 135
57	2 этаж	2-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	765 363	765 363	765 363	765 363	803 632
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	4 770	4 770	4 770	4 770	4 770	4 770	4 770	4 770	4 770	4 770	4 770	5 009

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
59	2 этаж	K2-3	ДДА	71 547	71 547	71 547	71 547	71 547	71 547	71 547	71 547	71 547	71 547	71 547	75 124
60	2 этаж	K2-1	ДДА	53 604	53 604	53 604	53 604	53 604	53 604	53 604	53 604	53 604	53 604	53 604	56 284
61	2 этаж	2-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2 этаж	2-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2 этаж	K2-6	КДА												
64	2 этаж	2-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2 этаж	2-04	ДДА	238 215	238 215	238 215	238 215	238 215	238 215	238 215	238 215	238 215	238 215	238 215	250 126
66	2 этаж	K2-4	КДА												
67	2 этаж	K2-2	ДДА	68 141	68 141	68 141	68 141	68 141	68 141	68 141	68 141	68 141	68 141	68 141	71 548
68	2 этаж	2-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2 этаж	2-19	КДА												
70	2 этаж	2-16	ДДА	302 029	302 029	302 029	302 029	302 029	302 029	302 029	302 029	302 029	302 029	302 029	317 130
71	2 этаж	2-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 953
73	2 этаж	2-07	ДДА	262 500	262 500	262 500	262 500	262 500	262 500	262 500	262 500	262 500	262 500	262 500	275 625
74	2 этаж	2-08	КДА	272 477	272 477	272 477	272 477	272 477	272 477	272 477	272 477	272 477	272 477	272 477	286 101
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	10 530	10 530	10 530	10 530	10 530	10 530	10 530	10 530	10 530	10 530	10 530	11 057
76	2 этаж	2-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2 этаж	2-09	КДА												
78	2 этаж	2-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	224 437	235 659
79	2 этаж	2-13	КДА												
80	2 этаж	С-2-2	КДА	17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	18 375
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	10 106	10 106	10 106	10 106	10 106	10 106	10 106	10 106	10 106	10 106	10 106	10 612
82	2 этаж	С-2-6	КДА												
83	2 этаж	K2-10	КДА												
84	2 этаж	K2-5	КДА												
85	2 этаж	K2-7	КДА												
86	2 этаж	K2-9	КДА												
87	3 этаж	3-02	ДДА	258 343	258 343	258 343	258 343	258 343	258 343	258 343	258 343	258 343	258 343	258 343	271 260
88	3 этаж	3-04	ДДА	218 752	218 752	218 752	218 752	218 752	218 752	218 752	218 752	218 752	218 752	218 752	229 690

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
89	3 этаж	3-12	ДДА	168 049	168 049	168 049	168 049	168 049	168 049	168 049	168 049	168 049	168 049	168 049	176 451
90	3 этаж	3-14	КДА	240 188	240 188	240 188	240 188	240 188	240 188	240 188	240 188	240 188	240 188	240 188	252 197
91	3 этаж	К3-10	КДА												
92	3 этаж	К3-1	ДДА	57 978	57 978	57 978	57 978	57 978	57 978	57 978	57 978	57 978	57 978	57 978	60 877
93	3 этаж	К3-2	ДДА	64 861	64 861	64 861	64 861	64 861	64 861	64 861	64 861	64 861	64 861	64 861	68 104
94	3 этаж	3-17	ДДА	784 294	784 294	784 294	784 294	784 294	784 294	784 294	784 294	784 294	784 294	784 294	823 509
95	3 этаж	3-08	ДДА	560 869	560 869	560 869	560 869	560 869	560 869	560 869	560 869	560 869	560 869	560 869	588 913
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	11 365	11 365	11 365	11 365	11 365	11 365	11 365	11 365	11 365	11 365	11 365	11 934
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	13 295	13 295	13 295	13 295	13 295	13 295	13 295	13 295	13 295	13 295	13 295	13 960
98	3 этаж	К3-3	ДДА	43 563	43 563	43 563	43 563	43 563	43 563	43 563	43 563	43 563	43 563	43 563	45 742
99	3 этаж	3-13	КДА												
100	3 этаж	3-15	ДДА	236 640	236 640	236 640	236 640	236 640	236 640	236 640	236 640	236 640	236 640	236 640	248 472
101	3 этаж	3-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3 этаж	3-03	КДА	1 353 689	1 353 689	1 353 689	1 353 689	1 353 689	1 353 689	1 353 689	1 353 689	1 353 689	1 353 689	1 353 689	1 421 373
103	3 этаж	К3-5	КДА												
104	3 этаж	К3-7	ДДА	48 238	48 238	48 238	48 238	48 238	48 238	48 238	48 238	48 238	48 238	48 238	50 650
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	7 244	7 244	7 244	7 244	7 244	7 244	7 244	7 244	7 244	7 244	7 244	7 606
106	3 этаж	3-07	ДДА	212 198	212 198	212 198	212 198	212 198	212 198	212 198	212 198	212 198	212 198	212 198	222 808
107	3 этаж	К3-4	КДА												
108	3 этаж	3-06	КДА												
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	14 470
110	3 этаж	К3-6	ДДА	53 178	53 178	53 178	53 178	53 178	53 178	53 178	53 178	53 178	53 178	53 178	55 837
111	3 этаж	К3-8	ДДА	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	30 388
112	3 этаж	К3-9	КДА												
113	4 этаж	4-13	ДДА	26 294	26 294	26 294	26 294	26 294	26 294	26 294	26 294	26 294	26 294	26 294	27 609
114	4 этаж	4-06	ДДА	368 960	368 960	368 960	368 960	368 960	368 960	368 960	368 960	368 960	368 960	368 960	387 408
115	4 этаж	4-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4 этаж	4-09	КДА	660 670	660 670	660 670	660 670	660 670	660 670	660 670	660 670	660 670	660 670	660 670	693 704
117	4 этаж	К4-2	ДДА	29 812	29 812	29 812	29 812	29 812	29 812	29 812	29 812	29 812	29 812	29 812	31 302
118	4 этаж	К4-3	ДДА	20 431	20 431	20 431	20 431	20 431	20 431	20 431	20 431	20 431	20 431	20 431	21 452

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
119	4 этаж	К4-9	ДДА	7 126	7 126	7 126	7 126	7 126	7 126	7 126	7 126	7 126	7 126	7 126	7 483
120	4 этаж	К4-8	ДДА	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	6 155
121	4 этаж	К4-12	ДДА	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	6 155
122	4 этаж	К4-13	ДДА	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	5 862	6 155
123	4 этаж	К4-1	ДДА	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 513
124	4 этаж	4-05	ДДА	265 705	265 705	265 705	265 705	265 705	265 705	265 705	265 705	265 705	265 705	265 705	278 990
125	4 этаж	4-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4 этаж	4-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4 этаж	4-02а	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4 этаж	К4-10	ДДА	13 168	13 168	13 168	13 168	13 168	13 168	13 168	13 168	13 168	13 168	13 168	13 826
130	4 этаж	4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4 этаж	4-07	ДДА	106 754	106 754	106 754	106 754	106 754	106 754	106 754	106 754	106 754	106 754	106 754	112 091
132	4 этаж	4-17	КДА												
133	4 этаж	К4-11	ДДА	37 225	37 225	37 225	37 225	37 225	37 225	37 225	37 225	37 225	37 225	37 225	39 086
134	4 этаж	4-15	КДА												
135	4 этаж	К4-5	КДА												
136	4 этаж	4-04	КДА	166 250	166 250	166 250	166 250	166 250	166 250	166 250	166 250	166 250	166 250	166 250	174 562
137	4 этаж	К4-6	КДА												
138	4 этаж	К4-7	ДДА	11 134	11 134	11 134	11 134	11 134	11 134	11 134	11 134	11 134	11 134	11 134	11 691
139	4 этаж	4-16	КДА												
140	4 этаж	4-12	ДДА	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	55 124
141	4 этаж	4-11	ДДА	826	826	826	826	826	826	826	826	826	826	826	867
142	4 этаж	К4-4	КДА												
143	4 этаж	4-14	КДА												
144	4 этаж	4-18	КДА												
145	4 этаж	К4-15	КДА												
146	4 этаж	К4-14	КДА	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	91 875
147	5 этаж	5-02	ДДА	6 072	6 072	6 072	6 072	6 072	6 072	6 072	6 072	6 072	6 072	6 072	6 376
148	5 этаж	5-10	КДА												

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
149	5 этаж	5-01	ДДА	206 507	206 507	206 507	206 507	206 507	206 507	206 507	206 507	206 507	206 507	206 507	216 832
150	5 этаж	5-09	КДА	13 414	13 414	13 414	13 414	13 414	13 414	13 414	13 414	13 414	13 414	13 414	14 084
151	5 этаж	5-22	ДДА	13 506	13 506	13 506	13 506	13 506	13 506	13 506	13 506	13 506	13 506	13 506	14 181
152	5 этаж	5-03	КДА												
153	5 этаж	5-17	КДА												
154	5 этаж	5-21	КДА												
Итого				16 211 290	16 464 947	16 742 907	16 742 907	16 742 907	16 742 907	16 742 907	17 508 270	17 724 396	17 920 802	18 468 466	19 391 884

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.26 Расчет поступлений от аренды помещений по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды (продолжение)

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
1	1 этаж	1-02	КДА	2 367 078	2 367 078	2 367 078	2 367 078	2 367 078	2 367 078	2 367 078	2 367 078	2 367 078	2 367 078	2 367 078	2 485 432
2	1 этаж	1-31	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1 этаж	1-26	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1 этаж	1-28	ДДА	0	0	0	863 232	863 232	863 232	863 232	863 232	863 232	863 232	863 232	906 394
5	1 этаж	1-20	КДА	1 056 718	1 056 718	1 056 718	1 056 718	1 056 718	1 056 718	1 056 718	1 056 718	1 056 718	1 056 718	1 056 718	1 109 554
6	1 этаж	К1-3	ДДА	99 595	99 595	99 595	99 595	99 595	99 595	99 595	99 595	99 595	99 595	99 595	104 575
7	1 этаж	Б-5	ДДА	22 112	22 112	22 112	22 112	22 112	22 112	22 112	22 112	22 112	22 112	22 112	23 217
8	1 этаж	1-30	ДДА	262 658	262 658	262 658	262 658	262 658	262 658	262 658	262 658	262 658	262 658	262 658	275 791
9	1 этаж	К1-1	ДДА	39 801	39 801	39 801	39 801	39 801	39 801	39 801	39 801	39 801	39 801	39 801	41 791
10	1 этаж	К1-8	ДДА	86 822	86 822	86 822	86 822	86 822	86 822	86 822	86 822	86 822	86 822	86 822	91 163
11	1 этаж	К1-4	ДДА	220 605	220 605	220 605	220 605	220 605	220 605	220 605	220 605	220 605	220 605	220 605	231 635
12	1 этаж	1-29	ДДА	206 226	206 226	206 226	206 226	206 226	206 226	206 226	206 226	206 226	206 226	206 226	216 538
13	1 этаж	Б-1	ДДА	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 788
14	1 этаж	1-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1 этаж	1-16	ДДА	196 755	196 755	196 755	196 755	196 755	196 755	196 755	196 755	196 755	196 755	196 755	206 593
16	1 этаж	К1-5	ДДА	29 565	29 565	29 565	29 565	29 565	29 565	29 565	29 565	29 565	29 565	29 565	31 043
17	1 этаж	К1-14	КДА												

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
18	1 этаж	1-21	ДДА	339 388	339 388	339 388	339 388	339 388	339 388	339 388	339 388	339 388	339 388	339 388	356 357
19	1 этаж	Б-4	КДА												
20	1 этаж	1-19	КДА	629 995	629 995	629 995	629 995	629 995	629 995	629 995	629 995	629 995	629 995	629 995	661 495
21	1 этаж	Б-3	ДДА	16 880	16 880	16 880	16 880	16 880	16 880	16 880	16 880	16 880	16 880	16 880	17 724
22	1 этаж	Б-6	ДДА	8 131	8 131	8 131	8 131	8 131	8 131	8 131	8 131	8 131	8 131	8 131	8 538
23	1 этаж	К1-16	ДДА	151 594	151 594	151 594	151 594	151 594	151 594	151 594	151 594	151 594	151 594	151 594	159 173
24	1 этаж	1-06	ДДА	281 689	281 689	281 689	281 689	281 689	281 689	281 689	281 689	281 689	281 689	281 689	295 774
25	1 этаж	1-09	ДДА	115 763	115 763	115 763	115 763	115 763	115 763	115 763	115 763	115 763	115 763	115 763	121 551
26	1 этаж	1-04	ДДА	97 345	97 345	97 345	97 345	97 345	97 345	97 345	97 345	97 345	97 345	97 345	102 213
27	1 этаж	К1-10	КДА												
28	1 этаж	К1-7	ДДА	144 703	144 703	144 703	144 703	144 703	144 703	144 703	144 703	144 703	144 703	144 703	151 938
29	1 этаж	К1-6	ДДА	161 834	161 834	161 834	161 834	161 834	161 834	161 834	161 834	161 834	161 834	161 834	169 926
30	1 этаж	1-12	ДДА	291 858	291 858	291 858	291 858	291 858	291 858	291 858	291 858	291 858	291 858	291 858	306 451
31	1 этаж	1-24	КДА	617 288	617 288	617 288	617 288	617 288	617 288	617 288	617 288	617 288	617 288	617 288	648 152
32	1 этаж	1-17	ДДА	266 340	266 340	266 340	266 340	266 340	266 340	266 340	266 340	266 340	266 340	266 340	279 657
33	1 этаж	1-23	КДА	330 750	330 750	330 750	330 750	330 750	330 750	330 750	330 750	330 750	330 750	330 750	347 288
34	1 этаж	1-25	КДА												
35	1 этаж	1-22	КДА												
36	1 этаж	К1-15	ДДА	59 027	59 027	59 027	59 027	59 027	59 027	59 027	59 027	59 027	59 027	59 027	61 978
37	1 этаж	К1-2	КДА												
38	1 этаж	1-13	ДДА	178 903	178 903	178 903	178 903	178 903	178 903	178 903	178 903	178 903	178 903	178 903	187 848
39	1 этаж	К1-13	ДДА	110 809	110 809	110 809	110 809	110 809	110 809	110 809	110 809	110 809	110 809	110 809	116 349
40	1 этаж	1-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	367 862	367 862	367 862	386 256
41	1 этаж	1-32	КДА												
42	1 этаж	К1-12	ДДА	121 275	121 275	121 275	121 275	121 275	121 275	121 275	121 275	121 275	121 275	121 275	127 339
43	1 этаж	1-05	КДА	165 375	165 375	165 375	165 375	165 375	165 375	165 375	165 375	165 375	165 375	165 375	173 644
44	1 этаж	1-03	КДА												
45	1 этаж	1-08	КДА												
46	1 этаж	1-33	ДДА	362 761	362 761	362 761	362 761	362 761	362 761	362 761	362 761	362 761	362 761	362 761	380 899
47	1 этаж	К1-11	ДДА	67 528	67 528	67 528	67 528	67 528	67 528	67 528	67 528	67 528	67 528	67 528	70 905

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
48	1 этаж	K1-9	ДДА	66 992	66 992	66 992	66 992	66 992	66 992	66 992	66 992	66 992	66 992	66 992	70 342
49	1 этаж	Б-2	ДДА	17 456	17 456	17 456	17 456	17 456	17 456	17 456	17 456	17 456	17 456	17 456	18 329
50	1 этаж	Б-7	ДДА	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700	15 435
51	1 этаж	Б-8	КДА												
52	1 этаж	K1-17	ДДА	121 275	121 275	121 275	121 275	121 275	121 275	121 275	121 275	121 275	121 275	121 275	127 339
53	2 этаж	2-12	ДДА	303 116	303 116	303 116	303 116	303 116	303 116	303 116	303 116	303 116	303 116	303 116	318 272
54	2 этаж	2-15	ДДА	226 932	226 932	226 932	226 932	226 932	226 932	226 932	226 932	226 932	226 932	226 932	238 278
55	2 этаж	K2-8	ДДА	52 597	52 597	52 597	52 597	52 597	52 597	52 597	52 597	52 597	52 597	52 597	55 227
56	2 этаж	2-14	ДДА	227 135	227 135	227 135	227 135	227 135	227 135	227 135	227 135	227 135	227 135	227 135	238 492
57	2 этаж	2-03	ДДА	803 632	803 632	803 632	803 632	803 632	803 632	803 632	803 632	803 632	803 632	803 632	843 813
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	5 009	5 009	5 009	5 009	5 009	5 009	5 009	5 009	5 009	5 009	5 009	5 259
59	2 этаж	K2-3	ДДА	75 124	75 124	75 124	75 124	75 124	75 124	75 124	75 124	75 124	75 124	75 124	78 881
60	2 этаж	K2-1	ДДА	56 284	56 284	56 284	56 284	56 284	56 284	56 284	56 284	56 284	56 284	56 284	59 098
61	2 этаж	2-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2 этаж	2-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	255 756	255 756	255 756	255 756	268 544
63	2 этаж	K2-6	КДА												
64	2 этаж	2-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2 этаж	2-04	ДДА	250 126	250 126	250 126	250 126	250 126	250 126	250 126	250 126	250 126	250 126	250 126	262 632
66	2 этаж	K2-4	КДА												
67	2 этаж	K2-2	ДДА	71 548	71 548	71 548	71 548	71 548	71 548	71 548	71 548	71 548	71 548	71 548	75 125
68	2 этаж	2-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2 этаж	2-19	КДА												
70	2 этаж	2-16	ДДА	317 130	317 130	317 130	317 130	317 130	317 130	317 130	317 130	317 130	317 130	317 130	332 987
71	2 этаж	2-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	15 953	15 953	15 953	15 953	15 953	15 953	15 953	15 953	15 953	15 953	15 953	16 751
73	2 этаж	2-07	ДДА	275 625	275 625	275 625	275 625	275 625	275 625	275 625	275 625	275 625	275 625	275 625	289 406
74	2 этаж	2-08	КДА	286 101	286 101	286 101	286 101	286 101	286 101	286 101	286 101	286 101	286 101	286 101	300 406
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	11 057	11 057	11 057	11 057	11 057	11 057	11 057	11 057	11 057	11 057	11 057	11 610
76	2 этаж	2-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2 этаж	2-09	КДА												

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
78	2 этаж	2-11	ДДА	235 659	235 659	235 659	235 659	235 659	235 659	235 659	235 659	235 659	235 659	235 659	247 442
79	2 этаж	2-13	КДА												
80	2 этаж	С-2-2	КДА	18 375	18 375	18 375	18 375	18 375	18 375	18 375	18 375	18 375	18 375	18 375	19 294
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	10 612	10 612	10 612	10 612	10 612	10 612	10 612	10 612	10 612	10 612	10 612	11 142
82	2 этаж	С-2-6	КДА												
83	2 этаж	К2-10	КДА												
84	2 этаж	К2-5	КДА												
85	2 этаж	К2-7	КДА												
86	2 этаж	К2-9	КДА												
87	3 этаж	3-02	ДДА	271 260	271 260	271 260	271 260	271 260	271 260	271 260	271 260	271 260	271 260	271 260	284 823
88	3 этаж	3-04	ДДА	229 690	229 690	229 690	229 690	229 690	229 690	229 690	229 690	229 690	229 690	229 690	241 174
89	3 этаж	3-12	ДДА	176 451	176 451	176 451	176 451	176 451	176 451	176 451	176 451	176 451	176 451	176 451	185 274
90	3 этаж	3-14	КДА	252 197	252 197	252 197	252 197	252 197	252 197	252 197	252 197	252 197	252 197	252 197	264 807
91	3 этаж	К3-10	КДА												
92	3 этаж	К3-1	ДДА	60 877	60 877	60 877	60 877	60 877	60 877	60 877	60 877	60 877	60 877	60 877	63 921
93	3 этаж	К3-2	ДДА	68 104	68 104	68 104	68 104	68 104	68 104	68 104	68 104	68 104	68 104	68 104	71 509
94	3 этаж	3-17	ДДА	823 509	823 509	823 509	823 509	823 509	823 509	823 509	823 509	823 509	823 509	823 509	864 684
95	3 этаж	3-08	ДДА	588 913	588 913	588 913	588 913	588 913	588 913	588 913	588 913	588 913	588 913	588 913	618 358
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	11 934	11 934	11 934	11 934	11 934	11 934	11 934	11 934	11 934	11 934	11 934	12 530
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	13 960	13 960	13 960	13 960	13 960	13 960	13 960	13 960	13 960	13 960	13 960	14 658
98	3 этаж	К3-3	ДДА	45 742	45 742	45 742	45 742	45 742	45 742	45 742	45 742	45 742	45 742	45 742	48 029
99	3 этаж	3-13	КДА												
100	3 этаж	3-15	ДДА	248 472	248 472	248 472	248 472	248 472	248 472	248 472	248 472	248 472	248 472	248 472	260 895
101	3 этаж	3-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3 этаж	3-03	КДА	1 421 373	1 421 373	1 421 373	1 421 373	1 421 373	1 421 373	1 421 373	1 421 373	1 421 373	1 421 373	1 421 373	1 492 442
103	3 этаж	К3-5	КДА												
104	3 этаж	К3-7	ДДА	50 650	50 650	50 650	50 650	50 650	50 650	50 650	50 650	50 650	50 650	50 650	53 182
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	7 606	7 606	7 606	7 606	7 606	7 606	7 606	7 606	7 606	7 606	7 606	7 986
106	3 этаж	3-07	ДДА	222 808	222 808	222 808	222 808	222 808	222 808	222 808	222 808	222 808	222 808	222 808	233 949
107	3 этаж	К3-4	КДА												

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
108	3 этаж	3-06	КДА												
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	15 194
110	3 этаж	К3-6	ДДА	55 837	55 837	55 837	55 837	55 837	55 837	55 837	55 837	55 837	55 837	55 837	58 629
111	3 этаж	К3-8	ДДА	30 388	30 388	30 388	30 388	30 388	30 388	30 388	30 388	30 388	30 388	30 388	31 908
112	3 этаж	К3-9	КДА												
113	4 этаж	4-13	ДДА	27 609	27 609	27 609	27 609	27 609	27 609	27 609	27 609	27 609	27 609	27 609	28 989
114	4 этаж	4-06	ДДА	387 408	387 408	387 408	387 408	387 408	387 408	387 408	387 408	387 408	387 408	387 408	406 778
115	4 этаж	4-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4 этаж	4-09	КДА	693 704	693 704	693 704	693 704	693 704	693 704	693 704	693 704	693 704	693 704	693 704	728 389
117	4 этаж	К4-2	ДДА	31 302	31 302	31 302	31 302	31 302	31 302	31 302	31 302	31 302	31 302	31 302	32 867
118	4 этаж	К4-3	ДДА	21 452	21 452	21 452	21 452	21 452	21 452	21 452	21 452	21 452	21 452	21 452	22 525
119	4 этаж	К4-9	ДДА	7 483	7 483	7 483	7 483	7 483	7 483	7 483	7 483	7 483	7 483	7 483	7 857
120	4 этаж	К4-8	ДДА	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 463
121	4 этаж	К4-12	ДДА	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 463
122	4 этаж	К4-13	ДДА	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 155	6 463
123	4 этаж	К4-1	ДДА	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 788
124	4 этаж	4-05	ДДА	278 990	278 990	278 990	278 990	278 990	278 990	278 990	278 990	278 990	278 990	278 990	292 939
125	4 этаж	4-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4 этаж	4-02	ДДА	0	0	481 077	481 077	481 077	481 077	481 077	481 077	481 077	481 077	481 077	505 131
128	4 этаж	4-02а	ДДА	0	0	345 799	345 799	345 799	345 799	345 799	345 799	345 799	345 799	345 799	363 089
129	4 этаж	К4-10	ДДА	13 826	13 826	13 826	13 826	13 826	13 826	13 826	13 826	13 826	13 826	13 826	14 518
130	4 этаж	4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4 этаж	4-07	ДДА	112 091	112 091	112 091	112 091	112 091	112 091	112 091	112 091	112 091	112 091	112 091	117 696
132	4 этаж	4-17	КДА												
133	4 этаж	К4-11	ДДА	39 086	39 086	39 086	39 086	39 086	39 086	39 086	39 086	39 086	39 086	39 086	41 040
134	4 этаж	4-15	КДА												
135	4 этаж	К4-5	КДА												
136	4 этаж	4-04	КДА	174 562	174 562	174 562	174 562	174 562	174 562	174 562	174 562	174 562	174 562	174 562	183 290
137	4 этаж	К4-6	КДА												

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
138	4 этаж	К4-7	ДДА	11 691	11 691	11 691	11 691	11 691	11 691	11 691	11 691	11 691	11 691	11 691	12 275
139	4 этаж	4-16	КДА												
140	4 этаж	4-12	ДДА	55 124	55 124	55 124	55 124	55 124	55 124	55 124	55 124	55 124	55 124	55 124	57 881
141	4 этаж	4-11	ДДА	867	867	867	867	867	867	867	867	867	867	867	911
142	4 этаж	К4-4	КДА												
143	4 этаж	4-14	КДА												
144	4 этаж	4-18	КДА												
145	4 этаж	К4-15	КДА												
146	4 этаж	К4-14	КДА	91 875	91 875	91 875	91 875	91 875	91 875	91 875	91 875	91 875	91 875	91 875	96 468
147	5 этаж	5-02	ДДА	6 376	6 376	6 376	6 376	6 376	6 376	6 376	6 376	6 376	6 376	6 376	6 695
148	5 этаж	5-10	КДА												
149	5 этаж	5-01	ДДА	216 832	216 832	216 832	216 832	216 832	216 832	216 832	216 832	216 832	216 832	216 832	227 674
150	5 этаж	5-09	КДА	14 084	14 084	14 084	14 084	14 084	14 084	14 084	14 084	14 084	14 084	14 084	14 789
151	5 этаж	5-22	ДДА	14 181	14 181	14 181	14 181	14 181	14 181	14 181	14 181	14 181	14 181	14 181	14 890
152	5 этаж	5-03	КДА												
153	5 этаж	5-17	КДА												
154	5 этаж	5-21	КДА												
Итого				19 391 884	19 391 884	20 218 760	21 081 992	21 081 992	21 081 992	21 081 992	21 337 748	21 705 610	21 705 610	21 705 610	22 790 893

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.27 Расчет поступлений от аренды вакантных помещений, помещений по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды (продолжение)

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
1	1 этаж	1-02	КДА	2 485 432	2 485 432	2 485 432	2 485 432	2 485 432	2 485 432	2 485 432	2 485 432	2 485 432	2 485 432	2 485 432
2	1 этаж	1-31	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	2 216 183	2 216 183	2 216 183
3	1 этаж	1-26	ДДА	0	0	0	482 345	482 345	482 345	482 345	482 345	482 345	482 345	482 345
4	1 этаж	1-28	ДДА	906 394	906 394	906 394	906 394	906 394	906 394	906 394	906 394	906 394	906 394	906 394
5	1 этаж	1-20	КДА	1 109 554	1 109 554	1 109 554	1 109 554	1 109 554	1 109 554	1 109 554	1 109 554	1 109 554	1 109 554	1 109 554
6	1 этаж	К1-3	ДДА	104 575	104 575	104 575	104 575	104 575	104 575	104 575	104 575	104 575	104 575	104 575

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
7	1 этаж	Б-5	ДДА	23 217	23 217	23 217	23 217	23 217	23 217	23 217	23 217	23 217	23 217	23 217
8	1 этаж	1-30	ДДА	275 791	275 791	275 791	275 791	275 791	275 791	275 791	275 791	275 791	275 791	275 791
9	1 этаж	К1-1	ДДА	41 791	41 791	41 791	41 791	41 791	41 791	41 791	41 791	41 791	41 791	41 791
10	1 этаж	К1-8	ДДА	91 163	91 163	91 163	91 163	91 163	91 163	91 163	91 163	91 163	91 163	91 163
11	1 этаж	К1-4	ДДА	231 635	231 635	231 635	231 635	231 635	231 635	231 635	231 635	231 635	231 635	231 635
12	1 этаж	1-29	ДДА	216 538	216 538	216 538	216 538	216 538	216 538	216 538	216 538	216 538	216 538	216 538
13	1 этаж	Б-1	ДДА	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788
14	1 этаж	1-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	2 485 746	2 485 746	2 485 746	2 485 746
15	1 этаж	1-16	ДДА	206 593	206 593	206 593	206 593	206 593	206 593	206 593	206 593	206 593	206 593	206 593
16	1 этаж	К1-5	ДДА	31 043	31 043	31 043	31 043	31 043	31 043	31 043	31 043	31 043	31 043	31 043
17	1 этаж	К1-14	КДА											
18	1 этаж	1-21	ДДА	356 357	356 357	356 357	356 357	356 357	356 357	356 357	356 357	356 357	356 357	356 357
19	1 этаж	Б-4	КДА											
20	1 этаж	1-19	КДА	661 495	661 495	661 495	661 495	661 495	661 495	661 495	661 495	661 495	661 495	661 495
21	1 этаж	Б-3	ДДА	17 724	17 724	17 724	17 724	17 724	17 724	17 724	17 724	17 724	17 724	17 724
22	1 этаж	Б-6	ДДА	8 538	8 538	8 538	8 538	8 538	8 538	8 538	8 538	8 538	8 538	8 538
23	1 этаж	К1-16	ДДА	159 173	159 173	159 173	159 173	159 173	159 173	159 173	159 173	159 173	159 173	159 173
24	1 этаж	1-06	ДДА	295 774	295 774	295 774	295 774	295 774	295 774	295 774	295 774	295 774	295 774	295 774
25	1 этаж	1-09	ДДА	121 551	121 551	121 551	121 551	121 551	121 551	121 551	121 551	121 551	121 551	121 551
26	1 этаж	1-04	ДДА	102 213	102 213	102 213	102 213	102 213	102 213	102 213	102 213	102 213	102 213	102 213
27	1 этаж	К1-10	КДА											
28	1 этаж	К1-7	ДДА	151 938	151 938	151 938	151 938	151 938	151 938	151 938	151 938	151 938	151 938	151 938
29	1 этаж	К1-6	ДДА	169 926	169 926	169 926	169 926	169 926	169 926	169 926	169 926	169 926	169 926	169 926
30	1 этаж	1-12	ДДА	306 451	306 451	306 451	306 451	306 451	306 451	306 451	306 451	306 451	306 451	306 451
31	1 этаж	1-24	КДА	648 152	648 152	648 152	648 152	648 152	648 152	648 152	648 152	648 152	648 152	648 152
32	1 этаж	1-17	ДДА	279 657	279 657	279 657	279 657	279 657	279 657	279 657	279 657	279 657	279 657	279 657
33	1 этаж	1-23	КДА	347 288	347 288	347 288	347 288	347 288	347 288	347 288	347 288	347 288	347 288	347 288
34	1 этаж	1-25	КДА											
35	1 этаж	1-22	КДА											
36	1 этаж	К1-15	ДДА	61 978	61 978	61 978	61 978	61 978	61 978	61 978	61 978	61 978	61 978	61 978

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
37	1 этаж	K1-2	КДА											
38	1 этаж	1-13	ДДА	187 848	187 848	187 848	187 848	187 848	187 848	187 848	187 848	187 848	187 848	187 848
39	1 этаж	K1-13	ДДА	116 349	116 349	116 349	116 349	116 349	116 349	116 349	116 349	116 349	116 349	116 349
40	1 этаж	1-18	ДДА	386 256	386 256	386 256	386 256	386 256	386 256	386 256	386 256	386 256	386 256	386 256
41	1 этаж	1-32	КДА											
42	1 этаж	K1-12	ДДА	127 339	127 339	127 339	127 339	127 339	127 339	127 339	127 339	127 339	127 339	127 339
43	1 этаж	1-05	КДА	173 644	173 644	173 644	173 644	173 644	173 644	173 644	173 644	173 644	173 644	173 644
44	1 этаж	1-03	КДА											
45	1 этаж	1-08	КДА											
46	1 этаж	1-33	ДДА	380 899	380 899	380 899	380 899	380 899	380 899	380 899	380 899	380 899	380 899	380 899
47	1 этаж	K1-11	ДДА	70 905	70 905	70 905	70 905	70 905	70 905	70 905	70 905	70 905	70 905	70 905
48	1 этаж	K1-9	ДДА	70 342	70 342	70 342	70 342	70 342	70 342	70 342	70 342	70 342	70 342	70 342
49	1 этаж	Б-2	ДДА	18 329	18 329	18 329	18 329	18 329	18 329	18 329	18 329	18 329	18 329	18 329
50	1 этаж	Б-7	ДДА	15 435	15 435	15 435	15 435	15 435	15 435	15 435	15 435	15 435	15 435	15 435
51	1 этаж	Б-8	КДА											
52	1 этаж	K1-17	ДДА	127 339	127 339	127 339	127 339	127 339	127 339	127 339	127 339	127 339	127 339	127 339
53	2 этаж	2-12	ДДА	318 272	318 272	318 272	318 272	318 272	318 272	318 272	318 272	318 272	318 272	318 272
54	2 этаж	2-15	ДДА	238 278	238 278	238 278	238 278	238 278	238 278	238 278	238 278	238 278	238 278	238 278
55	2 этаж	K2-8	ДДА	55 227	55 227	55 227	55 227	55 227	55 227	55 227	55 227	55 227	55 227	55 227
56	2 этаж	2-14	ДДА	238 492	238 492	238 492	238 492	238 492	238 492	238 492	238 492	238 492	238 492	238 492
57	2 этаж	2-03	ДДА	843 813	843 813	843 813	843 813	843 813	843 813	843 813	843 813	843 813	843 813	843 813
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	5 259	5 259	5 259	5 259	5 259	5 259	5 259	5 259	5 259	5 259	5 259
59	2 этаж	K2-3	ДДА	78 881	78 881	78 881	78 881	78 881	78 881	78 881	78 881	78 881	78 881	78 881
60	2 этаж	K2-1	ДДА	59 098	59 098	59 098	59 098	59 098	59 098	59 098	59 098	59 098	59 098	59 098
61	2 этаж	2-01	ДДА	0	0	0	0	1 050 713	1 050 713	1 050 713	1 050 713	1 050 713	1 050 713	1 050 713
62	2 этаж	2-10	ДДА	268 544	268 544	268 544	268 544	268 544	268 544	268 544	268 544	268 544	268 544	268 544
63	2 этаж	K2-6	КДА											
64	2 этаж	2-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2 этаж	2-04	ДДА	262 632	262 632	262 632	262 632	262 632	262 632	262 632	262 632	262 632	262 632	262 632
66	2 этаж	K2-4	КДА											

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
67	2 этаж	K2-2	ДДА	75 125	75 125	75 125	75 125	75 125	75 125	75 125	75 125	75 125	75 125	75 125
68	2 этаж	2-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2 этаж	2-19	КДА											
70	2 этаж	2-16	ДДА	332 987	332 987	332 987	332 987	332 987	332 987	332 987	332 987	332 987	332 987	332 987
71	2 этаж	2-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	16 751	16 751	16 751	16 751	16 751	16 751	16 751	16 751	16 751	16 751	16 751
73	2 этаж	2-07	ДДА	289 406	289 406	289 406	289 406	289 406	289 406	289 406	289 406	289 406	289 406	289 406
74	2 этаж	2-08	КДА	300 406	300 406	300 406	300 406	300 406	300 406	300 406	300 406	300 406	300 406	300 406
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	11 610	11 610	11 610	11 610	11 610	11 610	11 610	11 610	11 610	11 610	11 610
76	2 этаж	2-17	ДДА	0	0	491 922	491 922	491 922	491 922	491 922	491 922	491 922	491 922	491 922
77	2 этаж	2-09	КДА											
78	2 этаж	2-11	ДДА	247 442	247 442	247 442	247 442	247 442	247 442	247 442	247 442	247 442	247 442	247 442
79	2 этаж	2-13	КДА											
80	2 этаж	С-2-2	КДА	19 294	19 294	19 294	19 294	19 294	19 294	19 294	19 294	19 294	19 294	19 294
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	11 142	11 142	11 142	11 142	11 142	11 142	11 142	11 142	11 142	11 142	11 142
82	2 этаж	С-2-6	КДА											
83	2 этаж	K2-10	КДА											
84	2 этаж	K2-5	КДА											
85	2 этаж	K2-7	КДА											
86	2 этаж	K2-9	КДА											
87	3 этаж	3-02	ДДА	284 823	284 823	284 823	284 823	284 823	284 823	284 823	284 823	284 823	284 823	284 823
88	3 этаж	3-04	ДДА	241 174	241 174	241 174	241 174	241 174	241 174	241 174	241 174	241 174	241 174	241 174
89	3 этаж	3-12	ДДА	185 274	185 274	185 274	185 274	185 274	185 274	185 274	185 274	185 274	185 274	185 274
90	3 этаж	3-14	КДА	264 807	264 807	264 807	264 807	264 807	264 807	264 807	264 807	264 807	264 807	264 807
91	3 этаж	K3-10	КДА											
92	3 этаж	K3-1	ДДА	63 921	63 921	63 921	63 921	63 921	63 921	63 921	63 921	63 921	63 921	63 921
93	3 этаж	K3-2	ДДА	71 509	71 509	71 509	71 509	71 509	71 509	71 509	71 509	71 509	71 509	71 509
94	3 этаж	3-17	ДДА	864 684	864 684	864 684	864 684	864 684	864 684	864 684	864 684	864 684	864 684	864 684
95	3 этаж	3-08	ДДА	618 358	618 358	618 358	618 358	618 358	618 358	618 358	618 358	618 358	618 358	618 358
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	12 530	12 530	12 530	12 530	12 530	12 530	12 530	12 530	12 530	12 530	12 530

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	14 658	14 658	14 658	14 658	14 658	14 658	14 658	14 658	14 658	14 658	14 658
98	3 этаж	К3-3	ДДА	48 029	48 029	48 029	48 029	48 029	48 029	48 029	48 029	48 029	48 029	48 029
99	3 этаж	3-13	КДА											
100	3 этаж	3-15	ДДА	260 895	260 895	260 895	260 895	260 895	260 895	260 895	260 895	260 895	260 895	260 895
101	3 этаж	3-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3 этаж	3-03	КДА	1 492 442	1 492 442	1 492 442	1 492 442	1 492 442	1 492 442	1 492 442	1 492 442	1 492 442	1 492 442	1 492 442
103	3 этаж	К3-5	КДА											
104	3 этаж	К3-7	ДДА	53 182	53 182	53 182	53 182	53 182	53 182	53 182	53 182	53 182	53 182	53 182
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	7 986	7 986	7 986	7 986	7 986	7 986	7 986	7 986	7 986	7 986	7 986
106	3 этаж	3-07	ДДА	233 949	233 949	233 949	233 949	233 949	233 949	233 949	233 949	233 949	233 949	233 949
107	3 этаж	К3-4	КДА											
108	3 этаж	3-06	КДА											
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194
110	3 этаж	К3-6	ДДА	58 629	58 629	58 629	58 629	58 629	58 629	58 629	58 629	58 629	58 629	58 629
111	3 этаж	К3-8	ДДА	31 908	31 908	31 908	31 908	31 908	31 908	31 908	31 908	31 908	31 908	31 908
112	3 этаж	К3-9	КДА											
113	4 этаж	4-13	ДДА	28 989	28 989	28 989	28 989	28 989	28 989	28 989	28 989	28 989	28 989	28 989
114	4 этаж	4-06	ДДА	406 778	406 778	406 778	406 778	406 778	406 778	406 778	406 778	406 778	406 778	406 778
115	4 этаж	4-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4 этаж	4-09	КДА	728 389	728 389	728 389	728 389	728 389	728 389	728 389	728 389	728 389	728 389	728 389
117	4 этаж	К4-2	ДДА	32 867	32 867	32 867	32 867	32 867	32 867	32 867	32 867	32 867	32 867	32 867
118	4 этаж	К4-3	ДДА	22 525	22 525	22 525	22 525	22 525	22 525	22 525	22 525	22 525	22 525	22 525
119	4 этаж	К4-9	ДДА	7 857	7 857	7 857	7 857	7 857	7 857	7 857	7 857	7 857	7 857	7 857
120	4 этаж	К4-8	ДДА	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463
121	4 этаж	К4-12	ДДА	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463
122	4 этаж	К4-13	ДДА	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463
123	4 этаж	К4-1	ДДА	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788
124	4 этаж	4-05	ДДА	292 939	292 939	292 939	292 939	292 939	292 939	292 939	292 939	292 939	292 939	292 939
125	4 этаж	4-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
127	4 этаж	4-02	ДДА	505 131	505 131	505 131	505 131	505 131	505 131	505 131	505 131	505 131	505 131	505 131
128	4 этаж	4-02а	ДДА	363 089	363 089	363 089	363 089	363 089	363 089	363 089	363 089	363 089	363 089	363 089
129	4 этаж	К4-10	ДДА	14 518	14 518	14 518	14 518	14 518	14 518	14 518	14 518	14 518	14 518	14 518
130	4 этаж	4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4 этаж	4-07	ДДА	117 696	117 696	117 696	117 696	117 696	117 696	117 696	117 696	117 696	117 696	117 696
132	4 этаж	4-17	КДА											
133	4 этаж	К4-11	ДДА	41 040	41 040	41 040	41 040	41 040	41 040	41 040	41 040	41 040	41 040	41 040
134	4 этаж	4-15	КДА											
135	4 этаж	К4-5	КДА											
136	4 этаж	4-04	КДА	183 290	183 290	183 290	183 290	183 290	183 290	183 290	183 290	183 290	183 290	183 290
137	4 этаж	К4-6	КДА											
138	4 этаж	К4-7	ДДА	12 275	12 275	12 275	12 275	12 275	12 275	12 275	12 275	12 275	12 275	12 275
139	4 этаж	4-16	КДА											
140	4 этаж	4-12	ДДА	57 881	57 881	57 881	57 881	57 881	57 881	57 881	57 881	57 881	57 881	57 881
141	4 этаж	4-11	ДДА	911	911	911	911	911	911	911	911	911	911	911
142	4 этаж	К4-4	КДА											
143	4 этаж	4-14	КДА											
144	4 этаж	4-18	КДА											
145	4 этаж	К4-15	КДА											
146	4 этаж	К4-14	КДА	96 468	96 468	96 468	96 468	96 468	96 468	96 468	96 468	96 468	96 468	96 468
147	5 этаж	5-02	ДДА	6 695	6 695	6 695	6 695	6 695	6 695	6 695	6 695	6 695	6 695	6 695
148	5 этаж	5-10	КДА											
149	5 этаж	5-01	ДДА	227 674	227 674	227 674	227 674	227 674	227 674	227 674	227 674	227 674	227 674	227 674
150	5 этаж	5-09	КДА	14 789	14 789	14 789	14 789	14 789	14 789	14 789	14 789	14 789	14 789	14 789
151	5 этаж	5-22	ДДА	14 890	14 890	14 890	14 890	14 890	14 890	14 890	14 890	14 890	14 890	14 890
152	5 этаж	5-03	КДА											
153	5 этаж	5-17	КДА											
154	5 этаж	5-21	КДА											
Итого				22 790 893	22 790 893	23 282 815	23 765 160	24 815 873	24 815 873	24 815 873	27 301 619	29 517 802	29 517 802	29 517 802

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Определение доходов от возмещения эксплуатационных расходов (ЭР) по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды

Учет доходов от возмещения ЭР по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды, произведен по фактическим ставкам ЭР, указанным в Rent roll, предоставленном Заказчиком.

Расчет от возмещения ЭР по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды представлен в таблице ниже.

Т. 5.28 Расчет доходов от возмещения ЭР по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
1	1 этаж	1-02	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1 этаж	1-31	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1 этаж	1-26	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1 этаж	1-28	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1 этаж	1-20	КДА	29 534	38 356	38 356	38 356	38 356	38 356	38 356	38 356	38 356	38 356	38 356	38 356	40 274
6	1 этаж	К1-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1 этаж	Б-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1 этаж	1-30	ДДА	0	29 248	29 248	29 248	29 248	29 248	29 248	29 248	29 248	29 248	29 248	29 248	30 711
9	1 этаж	К1-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1 этаж	К1-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1 этаж	К1-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1 этаж	1-29	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1 этаж	Б-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1 этаж	1-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1 этаж	1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1 этаж	К1-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1 этаж	К1-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1 этаж	1-21	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1 этаж	Б-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1 этаж	1-19	КДА	54 314	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538	74 064
21	1 этаж	Б-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1 этаж	Б-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
23	1 этаж	K1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1 этаж	1-06	ДДА	0	0	0	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	27 563
25	1 этаж	1-09	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1 этаж	1-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	10 801	10 801	10 801	10 801	10 801	10 801	11 341
27	1 этаж	K1-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1 этаж	K1-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1 этаж	K1-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1 этаж	1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1 этаж	1-24	КДА	12 973	16 848	16 848	16 848	16 848	16 848	16 848	16 848	16 848	16 848	16 848	16 848	17 690
32	1 этаж	1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1 этаж	1-23	КДА	4 492	5 834	5 834	5 834	5 834	5 834	5 834	5 834	5 834	5 834	5 834	5 834	6 125
34	1 этаж	1-25	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1 этаж	1-22	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1 этаж	K1-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1 этаж	K1-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1 этаж	1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1 этаж	K1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1 этаж	1-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1 этаж	1-32	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1 этаж	K1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1 этаж	1-05	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1 этаж	1-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1 этаж	1-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1 этаж	1-33	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1 этаж	K1-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1 этаж	K1-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1 этаж	Б-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1 этаж	Б-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1 этаж	Б-8	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	1 этаж	K1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
53	2 этаж	2-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2 этаж	2-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2 этаж	К2-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2 этаж	2-14	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2 этаж	2-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2 этаж	К2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2 этаж	К2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2 этаж	2-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2 этаж	2-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2 этаж	К2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2 этаж	2-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2 этаж	2-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2 этаж	К2-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2 этаж	К2-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2 этаж	2-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2 этаж	2-19	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2 этаж	2-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29 084	29 084	30 538
71	2 этаж	2-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2 этаж	2-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2 этаж	2-08	КДА	15 858	20 595	20 595	20 595	20 595	20 595	20 595	20 595	20 595	20 595	20 595	20 595	21 625
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2 этаж	2-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2 этаж	2-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2 этаж	2-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2 этаж	2-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2 этаж	С-2-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2 этаж	С-2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
83	2 этаж	K2-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	2 этаж	K2-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2 этаж	K2-7	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	2 этаж	K2-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3 этаж	3-02	ДДА	0	0	47 959	47 959	47 959	47 959	47 959	47 959	47 959	47 959	47 959	47 959	50 357
88	3 этаж	3-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	83 336	83 336	83 336	83 336	83 336	87 503
89	3 этаж	3-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36 291	36 291	36 291	38 106
90	3 этаж	3-14	КДА	21 031	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313	28 678
91	3 этаж	K3-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3 этаж	K3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3 этаж	K3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3 этаж	3-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3 этаж	3-08	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3 этаж	C-3-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3 этаж	C-3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3 этаж	K3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3 этаж	3-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3 этаж	3-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3 этаж	3-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3 этаж	3-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3 этаж	K3-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3 этаж	K3-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3 этаж	C-3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3 этаж	3-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43 450	45 623
107	3 этаж	K3-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3 этаж	3-06	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3 этаж	C-3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3 этаж	K3-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3 этаж	K3-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	3 этаж	K3-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
113	4 этаж	4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4 этаж	4-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19 424	19 424	20 395
115	4 этаж	4-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4 этаж	4-09	КДА	90 804	117 927	117 927	117 927	117 927	117 927	117 927	117 927	117 927	117 927	117 927	117 927	123 823
117	4 этаж	К4-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4 этаж	К4-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4 этаж	К4-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4 этаж	К4-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4 этаж	К4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4 этаж	К4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4 этаж	К4-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4 этаж	4-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	26 798	26 798	26 798	26 798	26 798	26 798	28 138
125	4 этаж	4-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4 этаж	4-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4 этаж	4-02а	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4 этаж	К4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4 этаж	4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4 этаж	4-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4 этаж	4-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4 этаж	К4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4 этаж	4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4 этаж	К4-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4 этаж	4-04	КДА	4 492	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	6 125
137	4 этаж	К4-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4 этаж	К4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4 этаж	4-16	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4 этаж	4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4 этаж	4-11	ДДА	0	0	0	87	87	87	87	87	87	87	87	87	92
142	4 этаж	К4-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
143	4 этаж	4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	4 этаж	4-18	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	4 этаж	К4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	4 этаж	К4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5 этаж	5-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5 этаж	5-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5 этаж	5-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5 этаж	5-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5 этаж	5-22	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5 этаж	5-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5 этаж	5-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	5 этаж	5-21	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого				233 498	332 492	380 451	406 788	406 788	406 788	417 589	527 723	527 723	564 014	612 522	655 972	688 771

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.29 Расчет доходов от возмещения ЭР по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды (продолжение)

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
1	1 этаж	1-02	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1 этаж	1-31	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1 этаж	1-26	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1 этаж	1-28	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1 этаж	1-20	КДА	40 274	40 274	40 274	40 274	40 274	40 274	40 274	40 274	40 274	40 274	40 274	42 288
6	1 этаж	К1-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1 этаж	Б-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1 этаж	1-30	ДДА	30 711	30 711	30 711	30 711	30 711	30 711	30 711	30 711	30 711	30 711	30 711	32 246
9	1 этаж	К1-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1 этаж	К1-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1 этаж	К1-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
12	1 этаж	1-29	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 616	10 616	11 147
13	1 этаж	Б-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1 этаж	1-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1 этаж	1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1 этаж	К1-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1 этаж	К1-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1 этаж	1-21	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14 692	15 427
19	1 этаж	Б-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1 этаж	1-19	КДА	74 064	74 064	74 064	74 064	74 064	74 064	74 064	74 064	74 064	74 064	74 064	77 768
21	1 этаж	Б-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1 этаж	Б-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1 этаж	К1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1 этаж	1-06	ДДА	27 563	27 563	27 563	27 563	27 563	27 563	27 563	27 563	27 563	27 563	27 563	28 941
25	1 этаж	1-09	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1 этаж	1-04	ДДА	11 341	11 341	11 341	11 341	11 341	11 341	11 341	11 341	11 341	11 341	11 341	11 908
27	1 этаж	К1-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1 этаж	К1-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1 этаж	К1-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1 этаж	1-12	ДДА	0	0	48 643	48 643	48 643	48 643	48 643	48 643	48 643	48 643	48 643	51 075
31	1 этаж	1-24	КДА	17 690	17 690	17 690	17 690	17 690	17 690	17 690	17 690	17 690	17 690	17 690	18 575
32	1 этаж	1-17	ДДА	0	16 710	16 710	16 710	16 710	16 710	16 710	16 710	16 710	16 710	16 710	17 546
33	1 этаж	1-23	КДА	6 125	6 125	6 125	6 125	6 125	6 125	6 125	6 125	6 125	6 125	6 125	6 431
34	1 этаж	1-25	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1 этаж	1-22	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1 этаж	К1-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1 этаж	К1-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1 этаж	1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1 этаж	К1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1 этаж	1-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1 этаж	1-32	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
42	1 этаж	K1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1 этаж	1-05	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1 этаж	1-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1 этаж	1-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1 этаж	1-33	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1 этаж	K1-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1 этаж	K1-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1 этаж	Б-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1 этаж	Б-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1 этаж	Б-8	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	1 этаж	K1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2 этаж	2-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2 этаж	2-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2 этаж	K2-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2 этаж	2-14	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2 этаж	2-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	116 002	116 002	116 002	116 002	121 802
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2 этаж	K2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2 этаж	K2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2 этаж	2-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2 этаж	2-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2 этаж	K2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2 этаж	2-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2 этаж	2-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2 этаж	K2-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2 этаж	K2-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2 этаж	2-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2 этаж	2-19	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2 этаж	2-16	ДДА	30 538	30 538	30 538	30 538	30 538	30 538	30 538	30 538	30 538	30 538	30 538	32 065
71	2 этаж	2-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2 этаж	2-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2 этаж	2-08	КДА	21 625	21 625	21 625	21 625	21 625	21 625	21 625	21 625	21 625	21 625	21 625	22 706
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2 этаж	2-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2 этаж	2-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2 этаж	2-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 750	9 187
79	2 этаж	2-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2 этаж	С-2-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2 этаж	С-2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2 этаж	К2-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	2 этаж	К2-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2 этаж	К2-7	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	2 этаж	К2-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3 этаж	3-02	ДДА	50 357	50 357	50 357	50 357	50 357	50 357	50 357	50 357	50 357	50 357	50 357	52 875
88	3 этаж	3-04	ДДА	87 503	87 503	87 503	87 503	87 503	87 503	87 503	87 503	87 503	87 503	87 503	91 878
89	3 этаж	3-12	ДДА	38 106	38 106	38 106	38 106	38 106	38 106	38 106	38 106	38 106	38 106	38 106	40 011
90	3 этаж	3-14	КДА	28 678	28 678	28 678	28 678	28 678	28 678	28 678	28 678	28 678	28 678	28 678	30 112
91	3 этаж	К3-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3 этаж	К3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3 этаж	К3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3 этаж	3-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3 этаж	3-08	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3 этаж	К3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3 этаж	3-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3 этаж	3-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3 этаж	3-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
102	3 этаж	3-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3 этаж	К3-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3 этаж	К3-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3 этаж	3-07	ДДА	45 623	45 623	45 623	45 623	45 623	45 623	45 623	45 623	45 623	45 623	45 623	47 904
107	3 этаж	К3-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3 этаж	3-06	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3 этаж	К3-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3 этаж	К3-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	3 этаж	К3-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4 этаж	4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4 этаж	4-06	ДДА	20 395	20 395	20 395	20 395	20 395	20 395	20 395	20 395	20 395	20 395	20 395	21 415
115	4 этаж	4-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4 этаж	4-09	КДА	123 823	123 823	123 823	123 823	123 823	123 823	123 823	123 823	123 823	123 823	123 823	130 014
117	4 этаж	К4-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4 этаж	К4-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4 этаж	К4-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4 этаж	К4-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4 этаж	К4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4 этаж	К4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4 этаж	К4-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4 этаж	4-05	ДДА	28 138	28 138	28 138	28 138	28 138	28 138	28 138	28 138	28 138	28 138	28 138	29 545
125	4 этаж	4-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4 этаж	4-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4 этаж	4-02a	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4 этаж	К4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4 этаж	4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4 этаж	4-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
132	4 этаж	4-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4 этаж	К4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4 этаж	4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4 этаж	К4-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4 этаж	4-04	КДА	6 125	6 125	6 125	6 125	6 125	6 125	6 125	6 125	6 125	6 125	6 125	6 431
137	4 этаж	К4-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4 этаж	К4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4 этаж	4-16	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4 этаж	4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4 этаж	4-11	ДДА	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	96
142	4 этаж	К4-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4 этаж	4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	4 этаж	4-18	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	4 этаж	К4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	4 этаж	К4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5 этаж	5-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5 этаж	5-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5 этаж	5-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5 этаж	5-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5 этаж	5-22	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5 этаж	5-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5 этаж	5-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	5 этаж	5-21	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого				688 771	705 481	754 124	754 124	754 124	754 124	754 124	870 126	870 126	880 742	904 184	949 393

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Т. 5.30 Расчет доходов от возмещения ЭР по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды (продолжение)

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
1	1 этаж	1-02	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1 этаж	1-31	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1 этаж	1-26	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1 этаж	1-28	ДДА	0	0	0	36 750	36 750	36 750	36 750	36 750	36 750	36 750	36 750	38 588
5	1 этаж	1-20	КДА	42 288	42 288	42 288	42 288	42 288	42 288	42 288	42 288	42 288	42 288	42 288	44 402
6	1 этаж	К1-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1 этаж	Б-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1 этаж	1-30	ДДА	32 246	32 246	32 246	32 246	32 246	32 246	32 246	32 246	32 246	32 246	32 246	33 858
9	1 этаж	К1-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1 этаж	К1-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1 этаж	К1-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1 этаж	1-29	ДДА	11 147	11 147	11 147	11 147	11 147	11 147	11 147	11 147	11 147	11 147	11 147	11 704
13	1 этаж	Б-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1 этаж	1-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1 этаж	1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1 этаж	К1-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1 этаж	К1-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1 этаж	1-21	ДДА	15 427	15 427	15 427	15 427	15 427	15 427	15 427	15 427	15 427	15 427	15 427	16 198
19	1 этаж	Б-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1 этаж	1-19	КДА	77 768	77 768	77 768	77 768	77 768	77 768	77 768	77 768	77 768	77 768	77 768	81 656
21	1 этаж	Б-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1 этаж	Б-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1 этаж	К1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1 этаж	1-06	ДДА	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	30 388
25	1 этаж	1-09	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1 этаж	1-04	ДДА	11 908	11 908	11 908	11 908	11 908	11 908	11 908	11 908	11 908	11 908	11 908	12 503
27	1 этаж	К1-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1 этаж	К1-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
29	1 этаж	K1-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1 этаж	1-12	ДДА	51 075	51 075	51 075	51 075	51 075	51 075	51 075	51 075	51 075	51 075	51 075	53 628
31	1 этаж	1-24	КДА	18 575	18 575	18 575	18 575	18 575	18 575	18 575	18 575	18 575	18 575	18 575	19 504
32	1 этаж	1-17	ДДА	17 546	17 546	17 546	17 546	17 546	17 546	17 546	17 546	17 546	17 546	17 546	18 423
33	1 этаж	1-23	КДА	6 431	6 431	6 431	6 431	6 431	6 431	6 431	6 431	6 431	6 431	6 431	6 753
34	1 этаж	1-25	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1 этаж	1-22	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1 этаж	K1-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1 этаж	K1-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1 этаж	1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1 этаж	K1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1 этаж	1-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1 этаж	1-32	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1 этаж	K1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1 этаж	1-05	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1 этаж	1-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1 этаж	1-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1 этаж	1-33	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1 этаж	K1-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1 этаж	K1-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1 этаж	Б-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1 этаж	Б-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1 этаж	Б-8	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	1 этаж	K1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2 этаж	2-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2 этаж	2-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2 этаж	K2-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2 этаж	2-14	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2 этаж	2-03	ДДА	121 802	121 802	121 802	121 802	121 802	121 802	121 802	121 802	121 802	121 802	121 802	127 892
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
59	2 этаж	K2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2 этаж	K2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2 этаж	2-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2 этаж	2-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2 этаж	K2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2 этаж	2-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2 этаж	2-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2 этаж	K2-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2 этаж	K2-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2 этаж	2-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2 этаж	2-19	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2 этаж	2-16	ДДА	32 065	32 065	32 065	32 065	32 065	32 065	32 065	32 065	32 065	32 065	32 065	33 668
71	2 этаж	2-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2 этаж	2-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2 этаж	2-08	КДА	22 706	22 706	22 706	22 706	22 706	22 706	22 706	22 706	22 706	22 706	22 706	23 842
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2 этаж	2-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2 этаж	2-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2 этаж	2-11	ДДА	9 187	9 187	9 187	9 187	9 187	9 187	9 187	9 187	9 187	9 187	9 187	9 647
79	2 этаж	2-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2 этаж	С-2-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2 этаж	С-2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2 этаж	K2-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	2 этаж	K2-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2 этаж	K2-7	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	2 этаж	K2-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3 этаж	3-02	ДДА	52 875	52 875	52 875	52 875	52 875	52 875	52 875	52 875	52 875	52 875	52 875	55 518
88	3 этаж	3-04	ДДА	91 878	91 878	91 878	91 878	91 878	91 878	91 878	91 878	91 878	91 878	91 878	96 472

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
89	3 этаж	3-12	ДДА	40 011	40 011	40 011	40 011	40 011	40 011	40 011	40 011	40 011	40 011	40 011	42 012
90	3 этаж	3-14	КДА	30 112	30 112	30 112	30 112	30 112	30 112	30 112	30 112	30 112	30 112	30 112	31 618
91	3 этаж	К3-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3 этаж	К3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3 этаж	К3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3 этаж	3-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3 этаж	3-08	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3 этаж	К3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3 этаж	3-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3 этаж	3-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3 этаж	3-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3 этаж	3-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3 этаж	К3-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3 этаж	К3-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3 этаж	3-07	ДДА	47 904	47 904	47 904	47 904	47 904	47 904	47 904	47 904	47 904	47 904	47 904	50 299
107	3 этаж	К3-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3 этаж	3-06	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3 этаж	К3-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3 этаж	К3-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	3 этаж	К3-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4 этаж	4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4 этаж	4-06	ДДА	21 415	21 415	21 415	21 415	21 415	21 415	21 415	21 415	21 415	21 415	21 415	22 486
115	4 этаж	4-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4 этаж	4-09	КДА	130 014	130 014	130 014	130 014	130 014	130 014	130 014	130 014	130 014	130 014	130 014	136 515
117	4 этаж	К4-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4 этаж	К4-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
119	4 этаж	К4-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4 этаж	К4-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4 этаж	К4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4 этаж	К4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4 этаж	К4-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4 этаж	4-05	ДДА	29 545	29 545	29 545	29 545	29 545	29 545	29 545	29 545	29 545	29 545	29 545	31 022
125	4 этаж	4-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4 этаж	4-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4 этаж	4-02а	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4 этаж	К4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4 этаж	4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4 этаж	4-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4 этаж	4-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4 этаж	К4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4 этаж	4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4 этаж	К4-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4 этаж	4-04	КДА	6 431	6 431	6 431	6 431	6 431	6 431	6 431	6 431	6 431	6 431	6 431	6 753
137	4 этаж	К4-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4 этаж	К4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4 этаж	4-16	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4 этаж	4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4 этаж	4-11	ДДА	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	101
142	4 этаж	К4-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4 этаж	4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	4 этаж	4-18	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	4 этаж	К4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	4 этаж	К4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5 этаж	5-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5 этаж	5-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
149	5 этаж	5-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5 этаж	5-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5 этаж	5-22	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5 этаж	5-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5 этаж	5-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	5 этаж	5-21	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого				949 393	949 393	949 393	986 143	986 143	986 143	986 143	986 143	986 143	986 143	986 143	1 035 450

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.31 Расчет доходов от возмещения ЭР по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды (продолжение)

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
1	1 этаж	1-02	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1 этаж	1-31	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1 этаж	1-26	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1 этаж	1-28	ДДА	38 588	38 588	38 588	38 588	38 588	38 588	38 588	38 588	38 588	38 588	38 588
5	1 этаж	1-20	КДА	44 402	44 402	44 402	44 402	44 402	44 402	44 402	44 402	44 402	44 402	44 402
6	1 этаж	К1-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1 этаж	Б-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1 этаж	1-30	ДДА	33 858	33 858	33 858	33 858	33 858	33 858	33 858	33 858	33 858	33 858	33 858
9	1 этаж	К1-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1 этаж	К1-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1 этаж	К1-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1 этаж	1-29	ДДА	11 704	11 704	11 704	11 704	11 704	11 704	11 704	11 704	11 704	11 704	11 704
13	1 этаж	Б-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1 этаж	1-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	276 362	276 362	276 362	276 362
15	1 этаж	1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1 этаж	К1-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1 этаж	К1-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
18	1 этаж	1-21	ДДА	16 198	16 198	16 198	16 198	16 198	16 198	16 198	16 198	16 198	16 198	16 198
19	1 этаж	Б-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1 этаж	1-19	КДА	81 656	81 656	81 656	81 656	81 656	81 656	81 656	81 656	81 656	81 656	81 656
21	1 этаж	Б-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1 этаж	Б-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1 этаж	К1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1 этаж	1-06	ДДА	30 388	30 388	30 388	30 388	30 388	30 388	30 388	30 388	30 388	30 388	30 388
25	1 этаж	1-09	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1 этаж	1-04	ДДА	12 503	12 503	12 503	12 503	12 503	12 503	12 503	12 503	12 503	12 503	12 503
27	1 этаж	К1-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1 этаж	К1-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1 этаж	К1-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1 этаж	1-12	ДДА	53 628	53 628	53 628	53 628	53 628	53 628	53 628	53 628	53 628	53 628	53 628
31	1 этаж	1-24	КДА	19 504	19 504	19 504	19 504	19 504	19 504	19 504	19 504	19 504	19 504	19 504
32	1 этаж	1-17	ДДА	18 423	18 423	18 423	18 423	18 423	18 423	18 423	18 423	18 423	18 423	18 423
33	1 этаж	1-23	КДА	6 753	6 753	6 753	6 753	6 753	6 753	6 753	6 753	6 753	6 753	6 753
34	1 этаж	1-25	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1 этаж	1-22	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1 этаж	К1-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1 этаж	К1-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1 этаж	1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1 этаж	К1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1 этаж	1-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1 этаж	1-32	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1 этаж	К1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1 этаж	1-05	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1 этаж	1-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1 этаж	1-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1 этаж	1-33	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1 этаж	К1-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
48	1 этаж	K1-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1 этаж	Б-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1 этаж	Б-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1 этаж	Б-8	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	1 этаж	K1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2 этаж	2-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2 этаж	2-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2 этаж	K2-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2 этаж	2-14	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2 этаж	2-03	ДДА	127 892	127 892	127 892	127 892	127 892	127 892	127 892	127 892	127 892	127 892	127 892
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2 этаж	K2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2 этаж	K2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2 этаж	2-01	ДДА	0	0	0	0	162 140	162 140	162 140	162 140	162 140	162 140	162 140
62	2 этаж	2-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2 этаж	K2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2 этаж	2-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2 этаж	2-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2 этаж	K2-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2 этаж	K2-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2 этаж	2-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2 этаж	2-19	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2 этаж	2-16	ДДА	33 668	33 668	33 668	33 668	33 668	33 668	33 668	33 668	33 668	33 668	33 668
71	2 этаж	2-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2 этаж	2-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2 этаж	2-08	КДА	23 842	23 842	23 842	23 842	23 842	23 842	23 842	23 842	23 842	23 842	23 842
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2 этаж	2-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2 этаж	2-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
78	2 этаж	2-11	ДДА	9 647	9 647	9 647	9 647	9 647	9 647	9 647	9 647	9 647	9 647	9 647
79	2 этаж	2-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2 этаж	С-2-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2 этаж	С-2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2 этаж	К2-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	2 этаж	К2-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2 этаж	К2-7	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	2 этаж	К2-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3 этаж	3-02	ДДА	55 518	55 518	55 518	55 518	55 518	55 518	55 518	55 518	55 518	55 518	55 518
88	3 этаж	3-04	ДДА	96 472	96 472	96 472	96 472	96 472	96 472	96 472	96 472	96 472	96 472	96 472
89	3 этаж	3-12	ДДА	42 012	42 012	42 012	42 012	42 012	42 012	42 012	42 012	42 012	42 012	42 012
90	3 этаж	3-14	КДА	31 618	31 618	31 618	31 618	31 618	31 618	31 618	31 618	31 618	31 618	31 618
91	3 этаж	К3-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3 этаж	К3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3 этаж	К3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3 этаж	3-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3 этаж	3-08	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3 этаж	К3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3 этаж	3-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3 этаж	3-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3 этаж	3-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3 этаж	3-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3 этаж	К3-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3 этаж	К3-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3 этаж	3-07	ДДА	50 299	50 299	50 299	50 299	50 299	50 299	50 299	50 299	50 299	50 299	50 299
107	3 этаж	К3-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
108	3 этаж	3-06	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3 этаж	К3-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3 этаж	К3-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	3 этаж	К3-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4 этаж	4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4 этаж	4-06	ДДА	22 486	22 486	22 486	22 486	22 486	22 486	22 486	22 486	22 486	22 486	22 486
115	4 этаж	4-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4 этаж	4-09	КДА	136 515	136 515	136 515	136 515	136 515	136 515	136 515	136 515	136 515	136 515	136 515
117	4 этаж	К4-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4 этаж	К4-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4 этаж	К4-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4 этаж	К4-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4 этаж	К4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4 этаж	К4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4 этаж	К4-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4 этаж	4-05	ДДА	31 022	31 022	31 022	31 022	31 022	31 022	31 022	31 022	31 022	31 022	31 022
125	4 этаж	4-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4 этаж	4-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4 этаж	4-02а	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4 этаж	К4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4 этаж	4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4 этаж	4-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4 этаж	4-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4 этаж	К4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4 этаж	4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4 этаж	К4-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4 этаж	4-04	КДА	6 753	6 753	6 753	6 753	6 753	6 753	6 753	6 753	6 753	6 753	6 753
137	4 этаж	К4-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
138	4 этаж	K4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4 этаж	4-16	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4 этаж	4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4 этаж	4-11	ДДА	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101
142	4 этаж	K4-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4 этаж	4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	4 этаж	4-18	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	4 этаж	K4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	4 этаж	K4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5 этаж	5-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5 этаж	5-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5 этаж	5-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5 этаж	5-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5 этаж	5-22	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5 этаж	5-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5 этаж	5-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	5 этаж	5-21	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого				1 035 450	1 035 450	1 035 450	1 035 450	1 197 590	1 197 590	1 197 590	1 473 952	1 473 952	1 473 952	1 473 952

Источник: расчеты Оценщика

Определение доходов от возмещения маркетинговых сборов (МС) по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды

Учет доходов от возмещения МС по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды произведен по фактическим МС, указанным в Rent roll, предоставленном Заказчиком.

Расчет от возмещения МС по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды представлен в таблице ниже.

Т. 5.32 Расчет доходов от возмещения МС по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
1	1 этаж	1-02	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
2	1 этаж	1-31	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1 этаж	1-26	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1 этаж	1-28	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1 этаж	1-20	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1 этаж	К1-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1 этаж	Б-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1 этаж	1-30	ДДА	0	3 244	3 244	3 244	3 244	3 244	3 244	3 244	3 244	3 244	3 244	3 244	3 406
9	1 этаж	К1-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1 этаж	К1-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1 этаж	К1-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1 этаж	1-29	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1 этаж	Б-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1 этаж	1-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1 этаж	1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1 этаж	К1-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1 этаж	К1-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1 этаж	1-21	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1 этаж	Б-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1 этаж	1-19	КДА	8 147	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581	11 110
21	1 этаж	Б-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1 этаж	Б-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1 этаж	К1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1 этаж	1-06	ДДА	0	0	0	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 350
25	1 этаж	1-09	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1 этаж	1-04	ДДА	0	0	0	0	0	1 473	1 473	1 473	1 473	1 473	1 473	1 473	1 547
27	1 этаж	К1-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1 этаж	К1-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1 этаж	К1-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1 этаж	1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1 этаж	1-24	КДА	3 243	4 212	4 212	4 212	4 212	4 212	4 212	4 212	4 212	4 212	4 212	4 212	4 423

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
32	1 этаж	1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1 этаж	1-23	КДА	1 925	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 625
34	1 этаж	1-25	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1 этаж	1-22	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1 этаж	К1-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1 этаж	К1-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1 этаж	1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1 этаж	К1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1 этаж	1-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1 этаж	1-32	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1 этаж	К1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1 этаж	1-05	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1 этаж	1-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1 этаж	1-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1 этаж	1-33	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1 этаж	К1-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1 этаж	К1-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1 этаж	Б-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1 этаж	Б-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1 этаж	Б-8	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	1 этаж	К1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2 этаж	2-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2 этаж	2-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2 этаж	К2-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2 этаж	2-14	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2 этаж	2-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2 этаж	К2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2 этаж	К2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2 этаж	2-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
62	2 этаж	2-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2 этаж	К2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2 этаж	2-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2 этаж	2-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2 этаж	К2-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2 этаж	К2-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2 этаж	2-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2 этаж	2-19	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2 этаж	2-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2 этаж	2-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2 этаж	2-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2 этаж	2-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2 этаж	2-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2 этаж	2-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2 этаж	2-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2 этаж	2-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2 этаж	С-2-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2 этаж	С-2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2 этаж	К2-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	2 этаж	К2-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2 этаж	К2-7	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	2 этаж	К2-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3 этаж	3-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3 этаж	3-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3 этаж	3-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3 этаж	3-14	КДА	3 593	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667	4 900
91	3 этаж	К3-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
92	3 этаж	К3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3 этаж	К3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3 этаж	3-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3 этаж	3-08	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3 этаж	К3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3 этаж	3-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3 этаж	3-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3 этаж	3-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3 этаж	3-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3 этаж	К3-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3 этаж	К3-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3 этаж	3-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 073	7 427
107	3 этаж	К3-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3 этаж	3-06	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3 этаж	К3-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3 этаж	К3-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	3 этаж	К3-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4 этаж	4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4 этаж	4-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4 этаж	4-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4 этаж	4-09	КДА	8 256	10 723	10 723	10 723	10 723	10 723	10 723	10 723	10 723	10 723	10 723	10 723	11 259
117	4 этаж	К4-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4 этаж	К4-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4 этаж	К4-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4 этаж	К4-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4 этаж	К4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
122	4 этаж	К4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4 этаж	К4-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4 этаж	4-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4 этаж	4-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4 этаж	4-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4 этаж	4-02а	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4 этаж	К4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4 этаж	4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4 этаж	4-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4 этаж	4-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4 этаж	К4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4 этаж	4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4 этаж	К4-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4 этаж	4-04	КДА	1 925	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 625
137	4 этаж	К4-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4 этаж	К4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4 этаж	4-16	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4 этаж	4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4 этаж	4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	4 этаж	К4-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4 этаж	4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	4 этаж	4-18	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	4 этаж	К4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	4 этаж	К4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5 этаж	5-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5 этаж	5-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5 этаж	5-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5 этаж	5-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5 этаж	5-22	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024
152	5 этаж	5-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5 этаж	5-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	5 этаж	5-21	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого				27 089	38 427	38 427	45 427	45 427	45 427	46 900	46 900	46 900	46 900	46 900	53 973	56 672

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.33 Расчет доходов от возмещения МС по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды (продолжение)

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
1	1 этаж	1-02	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1 этаж	1-31	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1 этаж	1-26	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1 этаж	1-28	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1 этаж	1-20	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1 этаж	К1-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1 этаж	Б-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1 этаж	1-30	ДДА	3 406	3 406	3 406	3 406	3 406	3 406	3 406	3 406	3 406	3 406	3 406	3 576
9	1 этаж	К1-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1 этаж	К1-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1 этаж	К1-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1 этаж	1-29	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 308	5 308	5 574
13	1 этаж	Б-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1 этаж	1-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1 этаж	1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1 этаж	К1-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1 этаж	К1-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1 этаж	1-21	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 897	5 142
19	1 этаж	Б-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1 этаж	1-19	КДА	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 665

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
21	1 этаж	Б-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1 этаж	Б-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1 этаж	К1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1 этаж	1-06	ДДА	7 350	7 350	7 350	7 350	7 350	7 350	7 350	7 350	7 350	7 350	7 350	7 717
25	1 этаж	1-09	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1 этаж	1-04	ДДА	1 547	1 547	1 547	1 547	1 547	1 547	1 547	1 547	1 547	1 547	1 547	1 624
27	1 этаж	К1-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1 этаж	К1-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1 этаж	К1-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1 этаж	1-12	ДДА	0	0	7 229	7 229	7 229	7 229	7 229	7 229	7 229	7 229	7 229	7 591
31	1 этаж	1-24	КДА	4 423	4 423	4 423	4 423	4 423	4 423	4 423	4 423	4 423	4 423	4 423	4 644
32	1 этаж	1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1 этаж	1-23	КДА	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 756
34	1 этаж	1-25	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1 этаж	1-22	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1 этаж	К1-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1 этаж	К1-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1 этаж	1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1 этаж	К1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1 этаж	1-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1 этаж	1-32	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1 этаж	К1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1 этаж	1-05	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1 этаж	1-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1 этаж	1-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1 этаж	1-33	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1 этаж	К1-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1 этаж	К1-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1 этаж	Б-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1 этаж	Б-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
51	1 этаж	Б-8	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	1 этаж	К1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2 этаж	2-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2 этаж	2-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2 этаж	К2-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2 этаж	2-14	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2 этаж	2-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2 этаж	К2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2 этаж	К2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2 этаж	2-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2 этаж	2-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2 этаж	К2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2 этаж	2-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2 этаж	2-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2 этаж	К2-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2 этаж	К2-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2 этаж	2-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2 этаж	2-19	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2 этаж	2-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2 этаж	2-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2 этаж	2-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2 этаж	2-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2 этаж	2-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2 этаж	2-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2 этаж	2-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 375	4 593
79	2 этаж	2-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2 этаж	С-2-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2 этаж	С-2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2 этаж	К2-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	2 этаж	К2-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2 этаж	К2-7	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	2 этаж	К2-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3 этаж	3-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3 этаж	3-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3 этаж	3-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3 этаж	3-14	КДА	4 900	4 900	4 900	4 900	4 900	4 900	4 900	4 900	4 900	4 900	4 900	5 145
91	3 этаж	К3-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3 этаж	К3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3 этаж	К3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3 этаж	3-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3 этаж	3-08	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3 этаж	К3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3 этаж	3-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3 этаж	3-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3 этаж	3-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3 этаж	3-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3 этаж	К3-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3 этаж	К3-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3 этаж	3-07	ДДА	7 427	7 427	7 427	7 427	7 427	7 427	7 427	7 427	7 427	7 427	7 427	7 798
107	3 этаж	К3-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3 этаж	3-06	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3 этаж	К3-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
111	3 этаж	К3-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	3 этаж	К3-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4 этаж	4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4 этаж	4-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4 этаж	4-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4 этаж	4-09	КДА	11 259	11 259	11 259	11 259	11 259	11 259	11 259	11 259	11 259	11 259	11 259	11 822
117	4 этаж	К4-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4 этаж	К4-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4 этаж	К4-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4 этаж	К4-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4 этаж	К4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4 этаж	К4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4 этаж	К4-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4 этаж	4-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4 этаж	4-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4 этаж	4-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4 этаж	4-02а	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4 этаж	К4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4 этаж	4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4 этаж	4-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4 этаж	4-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4 этаж	К4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4 этаж	4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4 этаж	К4-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4 этаж	4-04	КДА	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 756
137	4 этаж	К4-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4 этаж	К4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4 этаж	4-16	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4 этаж	4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025
141	4 этаж	4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	4 этаж	К4-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4 этаж	4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	4 этаж	4-18	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	4 этаж	К4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	4 этаж	К4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5 этаж	5-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5 этаж	5-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5 этаж	5-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5 этаж	5-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5 этаж	5-22	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5 этаж	5-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5 этаж	5-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	5 этаж	5-21	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого				56 672	56 672	63 901	63 901	63 901	63 901	63 901	63 901	63 901	69 209	78 481	82 403

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.34 Расчет доходов от возмещения МС по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды (продолжение)

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
1	1 этаж	1-02	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1 этаж	1-31	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1 этаж	1-26	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1 этаж	1-28	ДДА	0	0	0	9 188	9 188	9 188	9 188	9 188	9 188	9 188	9 188	9 647
5	1 этаж	1-20	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1 этаж	К1-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1 этаж	Б-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1 этаж	1-30	ДДА	3 576	3 576	3 576	3 576	3 576	3 576	3 576	3 576	3 576	3 576	3 576	3 755
9	1 этаж	К1-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
10	1 этаж	K1-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1 этаж	K1-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1 этаж	1-29	ДДА	5 574	5 574	5 574	5 574	5 574	5 574	5 574	5 574	5 574	5 574	5 574	5 852
13	1 этаж	Б-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1 этаж	1-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1 этаж	1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1 этаж	K1-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1 этаж	K1-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1 этаж	1-21	ДДА	5 142	5 142	5 142	5 142	5 142	5 142	5 142	5 142	5 142	5 142	5 142	5 399
19	1 этаж	Б-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1 этаж	1-19	КДА	11 665	11 665	11 665	11 665	11 665	11 665	11 665	11 665	11 665	11 665	11 665	12 248
21	1 этаж	Б-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1 этаж	Б-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1 этаж	K1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1 этаж	1-06	ДДА	7 717	7 717	7 717	7 717	7 717	7 717	7 717	7 717	7 717	7 717	7 717	8 103
25	1 этаж	1-09	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1 этаж	1-04	ДДА	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624	1 705
27	1 этаж	K1-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1 этаж	K1-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1 этаж	K1-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1 этаж	1-12	ДДА	7 591	7 591	7 591	7 591	7 591	7 591	7 591	7 591	7 591	7 591	7 591	7 970
31	1 этаж	1-24	КДА	4 644	4 644	4 644	4 644	4 644	4 644	4 644	4 644	4 644	4 644	4 644	4 876
32	1 этаж	1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1 этаж	1-23	КДА	2 756	2 756	2 756	2 756	2 756	2 756	2 756	2 756	2 756	2 756	2 756	2 894
34	1 этаж	1-25	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1 этаж	1-22	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1 этаж	K1-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1 этаж	K1-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1 этаж	1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1 этаж	K1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
40	1 этаж	1-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1 этаж	1-32	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1 этаж	К1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1 этаж	1-05	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1 этаж	1-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1 этаж	1-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1 этаж	1-33	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1 этаж	К1-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1 этаж	К1-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1 этаж	Б-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1 этаж	Б-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1 этаж	Б-8	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	1 этаж	К1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2 этаж	2-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2 этаж	2-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2 этаж	К2-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2 этаж	2-14	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2 этаж	2-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2 этаж	К2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2 этаж	К2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2 этаж	2-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2 этаж	2-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2 этаж	К2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2 этаж	2-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2 этаж	2-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2 этаж	К2-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2 этаж	К2-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2 этаж	2-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2 этаж	2-19	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
70	2 этаж	2-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2 этаж	2-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2 этаж	С-2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2 этаж	2-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2 этаж	2-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2 этаж	С-2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2 этаж	2-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2 этаж	2-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2 этаж	2-11	ДДА	4 593	4 593	4 593	4 593	4 593	4 593	4 593	4 593	4 593	4 593	4 593	4 823
79	2 этаж	2-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2 этаж	С-2-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2 этаж	С-2-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2 этаж	С-2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2 этаж	К2-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	2 этаж	К2-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2 этаж	К2-7	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	2 этаж	К2-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3 этаж	3-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3 этаж	3-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3 этаж	3-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3 этаж	3-14	КДА	5 145	5 145	5 145	5 145	5 145	5 145	5 145	5 145	5 145	5 145	5 145	5 402
91	3 этаж	К3-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3 этаж	К3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3 этаж	К3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3 этаж	3-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3 этаж	3-08	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3 этаж	К3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3 этаж	3-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
100	3 этаж	3-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3 этаж	3-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3 этаж	3-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3 этаж	К3-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3 этаж	К3-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3 этаж	3-07	ДДА	7 798	7 798	7 798	7 798	7 798	7 798	7 798	7 798	7 798	7 798	7 798	8 188
107	3 этаж	К3-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3 этаж	3-06	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3 этаж	К3-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3 этаж	К3-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	3 этаж	К3-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4 этаж	4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4 этаж	4-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4 этаж	4-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4 этаж	4-09	КДА	11 822	11 822	11 822	11 822	11 822	11 822	11 822	11 822	11 822	11 822	11 822	12 413
117	4 этаж	К4-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4 этаж	К4-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4 этаж	К4-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4 этаж	К4-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4 этаж	К4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4 этаж	К4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4 этаж	К4-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4 этаж	4-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4 этаж	4-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4 этаж	4-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4 этаж	4-02a	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4 этаж	К4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026	01.04.2026-30.04.2026	01.05.2026-31.05.2026	01.06.2026-30.06.2026	01.07.2026-31.07.2026	01.08.2026-31.08.2026
130	4 этаж	4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4 этаж	4-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4 этаж	4-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4 этаж	К4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4 этаж	4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4 этаж	К4-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4 этаж	4-04	КДА	2 756	2 756	2 756	2 756	2 756	2 756	2 756	2 756	2 756	2 756	2 756	2 894
137	4 этаж	К4-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4 этаж	К4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4 этаж	4-16	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4 этаж	4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4 этаж	4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	4 этаж	К4-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4 этаж	4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	4 этаж	4-18	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	4 этаж	К4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	4 этаж	К4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5 этаж	5-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5 этаж	5-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5 этаж	5-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5 этаж	5-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5 этаж	5-22	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5 этаж	5-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5 этаж	5-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	5 этаж	5-21	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого				82 403	82 403	82 403	91 591	91 591	91 591	91 591	91 591	91 591	91 591	91 591	96 169

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Т. 5.35 Расчет доходов от возмещения МС по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды (продолжение)

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
1	1 этаж	1-02	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1 этаж	1-31	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1 этаж	1-26	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1 этаж	1-28	ДДА	9 647	9 647	9 647	9 647	9 647	9 647	9 647	9 647	9 647	9 647	9 647
5	1 этаж	1-20	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1 этаж	К1-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1 этаж	Б-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1 этаж	1-30	ДДА	3 755	3 755	3 755	3 755	3 755	3 755	3 755	3 755	3 755	3 755	3 755
9	1 этаж	К1-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1 этаж	К1-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1 этаж	К1-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1 этаж	1-29	ДДА	5 852	5 852	5 852	5 852	5 852	5 852	5 852	5 852	5 852	5 852	5 852
13	1 этаж	Б-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1 этаж	1-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1 этаж	1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1 этаж	К1-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1 этаж	К1-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1 этаж	1-21	ДДА	5 399	5 399	5 399	5 399	5 399	5 399	5 399	5 399	5 399	5 399	5 399
19	1 этаж	Б-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1 этаж	1-19	КДА	12 248	12 248	12 248	12 248	12 248	12 248	12 248	12 248	12 248	12 248	12 248
21	1 этаж	Б-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1 этаж	Б-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1 этаж	К1-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1 этаж	1-06	ДДА	8 103	8 103	8 103	8 103	8 103	8 103	8 103	8 103	8 103	8 103	8 103
25	1 этаж	1-09	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1 этаж	1-04	ДДА	1 705	1 705	1 705	1 705	1 705	1 705	1 705	1 705	1 705	1 705	1 705
27	1 этаж	К1-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1 этаж	К1-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
29	1 этаж	K1-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1 этаж	1-12	ДДА	7 970	7 970	7 970	7 970	7 970	7 970	7 970	7 970	7 970	7 970	7 970
31	1 этаж	1-24	КДА	4 876	4 876	4 876	4 876	4 876	4 876	4 876	4 876	4 876	4 876	4 876
32	1 этаж	1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1 этаж	1-23	КДА	2 894	2 894	2 894	2 894	2 894	2 894	2 894	2 894	2 894	2 894	2 894
34	1 этаж	1-25	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1 этаж	1-22	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1 этаж	K1-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1 этаж	K1-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1 этаж	1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1 этаж	K1-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1 этаж	1-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1 этаж	1-32	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1 этаж	K1-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1 этаж	1-05	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1 этаж	1-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1 этаж	1-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1 этаж	1-33	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1 этаж	K1-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1 этаж	K1-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1 этаж	Б-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1 этаж	Б-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1 этаж	Б-8	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	1 этаж	K1-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2 этаж	2-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2 этаж	2-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2 этаж	K2-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2 этаж	2-14	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2 этаж	2-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2 этаж	С-2-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
59	2 этаж	K2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2 этаж	K2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2 этаж	2-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2 этаж	2-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2 этаж	K2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2 этаж	2-18	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2 этаж	2-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2 этаж	K2-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2 этаж	K2-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2 этаж	2-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2 этаж	2-19	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2 этаж	2-16	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2 этаж	2-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2 этаж	C-2-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2 этаж	2-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2 этаж	2-08	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2 этаж	C-2-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2 этаж	2-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2 этаж	2-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2 этаж	2-11	ДДА	4 823	4 823	4 823	4 823	4 823	4 823	4 823	4 823	4 823	4 823	4 823
79	2 этаж	2-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2 этаж	C-2-2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2 этаж	C-2-5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2 этаж	C-2-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2 этаж	K2-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	2 этаж	K2-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2 этаж	K2-7	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	2 этаж	K2-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3 этаж	3-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3 этаж	3-04	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
89	3 этаж	3-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3 этаж	3-14	КДА	5 402	5 402	5 402	5 402	5 402	5 402	5 402	5 402	5 402	5 402	5 402
91	3 этаж	К3-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3 этаж	К3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3 этаж	К3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3 этаж	3-17	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3 этаж	3-08	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3 этаж	С-3-4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3 этаж	С-3-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3 этаж	К3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3 этаж	3-13	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3 этаж	3-15	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3 этаж	3-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3 этаж	3-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3 этаж	К3-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3 этаж	К3-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3 этаж	С-3-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3 этаж	3-07	ДДА	8 188	8 188	8 188	8 188	8 188	8 188	8 188	8 188	8 188	8 188	8 188
107	3 этаж	К3-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3 этаж	3-06	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3 этаж	С-3-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3 этаж	К3-6	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3 этаж	К3-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	3 этаж	К3-9	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4 этаж	4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4 этаж	4-06	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4 этаж	4-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4 этаж	4-09	КДА	12 413	12 413	12 413	12 413	12 413	12 413	12 413	12 413	12 413	12 413	12 413
117	4 этаж	К4-2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4 этаж	К4-3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
119	4 этаж	К4-9	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4 этаж	К4-8	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4 этаж	К4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4 этаж	К4-13	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4 этаж	К4-1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4 этаж	4-05	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4 этаж	4-03	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4 этаж	С-4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4 этаж	4-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4 этаж	4-02а	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4 этаж	К4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4 этаж	4-10	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4 этаж	4-07	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4 этаж	4-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4 этаж	К4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4 этаж	4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4 этаж	К4-5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4 этаж	4-04	КДА	2 894	2 894	2 894	2 894	2 894	2 894	2 894	2 894	2 894	2 894	2 894
137	4 этаж	К4-6	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4 этаж	К4-7	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4 этаж	4-16	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4 этаж	4-12	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4 этаж	4-11	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	4 этаж	К4-4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4 этаж	4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	4 этаж	4-18	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	4 этаж	К4-15	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	4 этаж	К4-14	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5 этаж	5-02	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5 этаж	5-10	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

№	Уровень	№ помещения по RR	Тип договора	01.09.2026-30.09.2026	01.10.2026-31.10.2026	01.11.2026-30.11.2026	01.12.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.01.2027	01.02.2027-28.02.2027	01.03.2027-31.03.2027	01.04.2027-30.04.2027	01.05.2027-31.05.2027	01.06.2027-30.06.2027	01.07.2027-31.07.2027
149	5 этаж	5-01	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5 этаж	5-09	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5 этаж	5-22	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5 этаж	5-03	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5 этаж	5-17	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	5 этаж	5-21	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого				96 169	96 169	96 169	96 169	96 169	96 169	96 169	96 169	96 169	96 169	96 169

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Прочие доходы

Учитывая, что оценка проводится в период существенного ухудшения внешнеполитической и экономической ситуации в Российской Федерации, а также высокой неопределенности, которая в том числе затронула рынок торговой недвижимости, аналитики отмечают снижение покупательской активности и прогнозируют сжатие потребительского рынка размер прочих поступлений до конца 2023 г. принимается на уровне 5%. Далее размер прочих поступлений прогнозируется исходя из допущения о равномерном восстановлении прочих доходов к началу последнего прогнозного года (к 01.08.2026 г.) на докризисном уровне в размере 10,16%. В качестве докризисного значения принимается фактический показатель прочих доходов оцениваемого ТРЦ по итогам 2021 г., т.е. до событий связанных с началом СВО. Прочие поступления рассчитываются от арендного дохода по заключенным ДДА, КДА.

Расчет величины прочих доходов приведен в таблице ниже.

Т. 5.36 Расчет величины прочих доходов

Наименование	Фактическое значение (2021 г.)
Базовая часть аренды + ЭР + МС, руб. в год без НДС	341 076 058
Прочие доходы (% с товарооборота, парковка, реклама и аренда МОП), руб. в год без НДС	33 976 523,50
Прочие доходы (от оборудования на крыше, аренды машиноместа службой такси), руб. в год без НДС	684 151
Итого прочие доходы, руб. в год без НДС	34 660 675
Доля прочих доходов, %	10,16%

Источник: данные Заказчика, расчет Оценщика

Определение действительного валового дохода

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости (вакансия). Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду.

На дату оценки фактическая недозагрузка Объекта составляет 7,85%.

Учитывая, что оценка проводится в период существенного ухудшения внешнеполитической и экономической ситуации в Российской Федерации, а также высокой неопределенности, которая в том числе затронула рынок торговой недвижимости в первый прогнозный период (с 08.08.2023 г. по 31.08.2023 г.) уровень вакансии принимается в размере 14,0% как среднее значение вакансии по итогам 1 пол. 2023 г. Далее Оценщик исходит из предпосылки, что в течение 2023 г. уровень вакансии будет равномерно увеличиваться и к концу 2023 г. достигнет прогнозного значения в размере 14,5%, так как согласно обзору рынка торговой недвижимости (п. 4.3 Отчета), по состоянию на дату оценки наблюдается рост вакансии, ротация арендаторов и сжатие потребительского рынка. С учетом анализа данных рынка торговой недвижимости Московского региона, снижение уровня вакансии в краткосрочном периоде не прогнозируется, поэтому данный уровень вакансии сохраняется на протяжении всего 2024 г. С 01.01.2025 к последнему прогнозируемому году (01.07.2027 г.) прогнозируется равномерное восстановление вакансии и её стабилизация на докризисном уровне в размере 9,7% (уровень 2021 г.).

В таблице ниже приведен расчет среднего значения вакансии по данным различных аналитических источников по итогам 1 полугодия 2023 г., а также прогноз на конец 2023 г.

Т. 5.37 Уровень вакансии в ТЦ Московского региона по данным аналитики по итогам 1 пол. 2023 г., прогноз конец 2023 г.

Источник	Вакансия по итогам 1 пол. 2023 г.	Прогноз вакансии на 2023 г.	Вакансия по итогам 2021 г.
Nicolliers	13,5%	-	11,5%
Cushman&Wakefield	16,0%	16,0%	10,0%
CBRE	14,0%	-	7,1%
IBS RealEstate	12,0%	12,0%	6,2%
NF Group	14,5%	15,5%	13,7%
Среднее	14,0%	14,5%	9,7%

Источник информации: анализ Оценщика на основе данных из открытых ресурсов аналитических компаний

Потери от неплатежей в сложившихся рыночных условиях не возникают, так как распространенной практикой является взимание страхового депозита с арендаторов на случай риска неуплаты ими арендной платы.

Величину возмещаемых эксплуатационных расходов, а также маркетинговых платежей Оценщик принимает на основании предоставленного Заказчиком Rent-roll.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Определение чистого дохода от эксплуатации здания

При расчете эксплуатационных расходов Оценщик использует фактические данные по эксплуатационным расходам Объекта оценки за 2022 г., предоставленные Заказчиком.

Учитывая, что эксплуатационные расходы в большой степени зависят от физических характеристик конкретного ТЦ и по сути, величина эксплуатационных расходов является индивидуальной для каждого объекта, Оценщик исходит из того, что фактическая величина эксплуатационных расходов, предоставленная Заказчиком, является наиболее достоверной и корректной для использования в расчетах.

При этом Оценщик дополнительно проанализировал среднерыночную величину эксплуатационных расходов (без учета коммунальных платежей) торговых объектов по данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД-32, 2023 г. под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Т. 5.38 Величина ЭР (без КП) по данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД-32, 2023 г.

Наименование	Торговые центры (площадью 30 тыс. кв. м), %		
	Класс А	Класс В	Класс В* (для МО)
Величина ЭР (с учетом КП), по данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД-32, 2023 г., руб./кв. м в год с НДС	7 635	5 984	5 146
Доля КП в структуре ЭР (за вычетом расходов на управление) торговых центров (площадью 30 тыс. кв. м), по данным RWAY №248 Ноябрь 2015, стр. 71		30,76%	
Величина ЭР без учета КП, руб./кв. м в год с НДС	5 839	4 197	3 935
Величина ЭР без учета КП, руб./кв. м в год без НДС на 2023 г.	4 866	3 498	3 279

*расценки класса В снижаются для Московской области на 12%-14% по сравнению с Москвой
Источник: расчет Оценщика

Таким образом, среднерыночный диапазон величины эксплуатационных расходов для торговой недвижимости Московской области составляет 3 279-4 866 руб./кв. м в год без НДС.

Расчет ежемесячной величины эксплуатационных расходов по состоянию на дату оценки представлен в таблице ниже.

Т. 5.39 Расчет эксплуатационных расходов

Период	Эксплуатационные расходы (с учетом расходов на охрану)
Фактическое годовое значение за 2022 г., руб. в год без НДС	52 771 397
Инфляция по итогам 2022 г., %	11,9%
Годовое значение на дату оценки, руб. в год без НДС	59 051 193
Ежемесячное значение на дату оценки, руб./мес. без НДС	4 920 933

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Таким образом, фактическая величина эксплуатационных расходов оцениваемого объекта в пересчете на 1 кв. м арендопригодной площади, составляющая 59 651 816/17 615,1=3 386 руб./кв. м в год без НДС соответствует рыночным значениям.

В прогнозных периодах по итогам календарного года ЭР индексировались в соответствии с прогнозом ИПЦ по итогам предшествующего года.

Постоянные операционные расходы

Налог на имущество

Величина налога на имущество является условно-постоянной статьей расходов и в соответствии с Законом Московской обл. от 21 ноября 2003 г. №150/2003-ОЗ "О налоге на имущество организаций в Московской области" (с изменениями на 29.11.2021 г.)⁴² рассчитывается за оцениваемый объект следующим образом:

- за здание ТРЦ с кадастровым номером 50:31:0000000:18255 базой налога на имущество является его кадастровая стоимость. Ставка налога на имущество составляет 2,0%.
- за здание трансформаторной подстанции с кадастровым номером 50:31:0000000:14918 и газопровод с кадастровым номером 50:31:0040412:232 базой налога на имущество является их балансовая стоимость. В случае реализации Объекта оценки на открытом рынке и проведения сделки купли-продажи, Объект оценки будет отражен на балансе покупателя по цене сделки, которая в рамках настоящего расчета приравнивается к справедливой стоимости. Учитывая вышеизложенное, Оценщиком было принято решение в рамках расчета налога на имущество базой для налога за здание трансформаторной подстанции и газопровода принять их справедливую стоимость без учета

⁴² <http://docs.cntd.ru/document/5808809>

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

стоимости земельного участка за вычетом амортизационных отчислений. Ставка налога на имущество для данных объектов составляет 2,2%.

Кадастровая стоимость устанавливается на государственном уровне, Оценщик не может достоверно спрогнозировать ее изменение, т.к. по результатам государственной кадастровой переоценки, по анализу Оценщика, может быть установлен как рост, так и ее снижение. Другими словами, изменение кадастровой стоимости здания не привязано к каким-либо индексам или росту арендных ставок на помещения.

Расчет величины налога на имущество представлен в таблице ниже.

Т. 5.40 Расчет налога на имущество

Налоговый период	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Здание ТЦ</i>					
Налоговая ставка	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Налоговая база (кадастровая стоимость)	2 038 900 813,28	2 038 900 813,28	2 038 900 813,28	2 038 900 813,28	2 038 900 813,28
Величина налога на имущество, руб. в год	40 778 016	40 778 016	40 778 016	40 778 016	40 778 016
<i>Величина налога на имущество, руб. в мес.</i>	<i>3 398 168</i>	<i>3 398 168</i>	<i>3 398 168</i>	<i>3 398 168</i>	<i>3 398 168</i>
<i>Трансформаторная подстанция</i>					
Налоговая ставка	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%
Налоговая база (рыночная стоимость без НДС)	1 693 000				
Остаточная стоимость, руб.	1 669 486	1 645 972	1 622 458	1 598 944	1 575 430
База (среднегодовая рыночная стоимость), руб.	1 681 243	1 657 729	1 634 215	1 610 701	1 587 187
Срок полезного использования, лет	72				
Годовая сумма амортизационных отчислений, руб.	23 514				
Величина налога на имущество, руб. в год	36 987	36 470	35 953	35 435	34 918
<i>Величина налога на имущество, руб. в мес.</i>	<i>3 082</i>	<i>3 039</i>	<i>2 996</i>	<i>2 953</i>	<i>2 910</i>
<i>Газопровод</i>					
Налоговая ставка	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%
Налоговая база (рыночная стоимость без НДС)	755 000				
Остаточная стоимость, руб.	731 406	707 812	684 218	660 624	637 030
База (среднегодовая рыночная стоимость), руб.	743 203	719 609	696 015	672 421	648 827
Срок полезного использования, лет	32				
Годовая сумма амортизационных отчислений, руб.	23 594				
Величина налога на имущество, руб. в год	16 350	15 831	15 312	14 793	14 274
<i>Величина налога на имущество, руб. в мес.</i>	<i>1 363</i>	<i>1 319</i>	<i>1 276</i>	<i>1 233</i>	<i>1 190</i>
Итого налог на имущество за Объект оценки, руб. в мес.	3 402 613	3 402 526	3 402 440	3 402 354	3 402 268

Источник: <http://docs.cntd.ru/document/5808809>, расчеты Оценщика

Платежи за землю

В соответствии Решением Совета депутатов городского округа Чехов Московской области от 25 октября 2017 года №67/5-2017 (в редакции решений Совета депутатов городского округа Чехов Московской области от 18.11.2021 N 133/16-2021)⁴³, ставка земельного налога устанавливается на уровне 1,5% от величины его кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость устанавливается на государственном уровне, Оценщик не может спрогнозировать ее изменение, изменение кадастровой стоимости земли не привязано к каким-либо индексам.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:31:0040402:66 под зданием ТРЦ составляет 27 830 562,34 руб.

Расчет земельных платежей за земельный участок с кадастровым номером 50:31:0040402:66 под зданием ТРЦ представлен в таблице ниже.

Т. 5.41 Расчет земельного налога

Налоговый период	2023	2024	2025	2026	2027
Налоговая ставка	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%

⁴³ <http://docs.cntd.ru/document/450388104>

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Налоговый период	2023	2024	2025	2026	2027
Налоговая база (кадастровая стоимость)	27 830 562,34	27 830 562,34	27 830 562,35	27 830 562,36	27 830 562,34
Величина налога на з/у, руб./год	417 458	417 458	417 458	417 458	417 458
Величина налога на з/у, руб. в мес.	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788

Источник: расчет Оценщика

Страховые платежи

Тарифные ставки страховых премий определяются в процентах от страховой суммы.

Тарифы на страхование исчисляются по каждому объекту имущества индивидуально. Они зависят от многих условий (рыночной стоимости, технического состояния объекта, вида эксплуатации, коэффициента опасности производства, наличия охраны и пр.). Размер страхового платежа по данным Заказчика в 2022 г. составил 536 750 руб. без НДС. Данное значение принимается к расчету.

Расходы на управление

По данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД-32, 2023 г. под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1,5% - 5% от арендной ставки.

Учитывая кризисные явления в экономике и как следствие связанную с этим ротацию арендаторов Оценщик исходит из предположения, что управление объектом и поиск новых арендаторов будет осуществляться собственником Объекта оценки самостоятельно. Таким образом, расходы на управление принимаются на уровне максимального значения - 5%.

Расходы на замещение

Расходы на замещение принимаются в размере 1,5%⁴⁴ от действительного валового дохода от Объекта оценки.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации

С учетом того, что дата оценки приходится на период существенного ухудшения внешнеполитической и экономической ситуации в Российской Федерации, а также высокой неопределенности на внутреннем и внешнем рынках, затронувшей в той или иной степени все рынки и сегменты, в рамках настоящего расчета Оценщик использует максимальные значения ставок капитализации, которые согласно данным аналитических источников, приведенных в таблице Т. 4.12 настоящего Отчета лежат в диапазоне от 11% до 13%. К расчетам принимается среднее значение максимального диапазона на уровне 12,0%.

Ставка дисконтирования определялась обратным счетом от ставки капитализации по следующей формуле:

$$Re = Ro + C_{k+1} - SFF, \text{ где:}$$

R_o - ставка капитализации, %

C_{k+1} - изменение чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде (прирост), %;

SFF - норма возврата, %;

Норма возврата капитала рассчитывалась методом Инвуда.

Объект оценки введен в эксплуатацию в 2011 году. Нормативный срок жизни здания определен Исполнителем на уровне 80 лет.

Таким образом, хронологический срок службы равен 12-и годам. Оставшийся срок экономической жизни здания на конец прогнозного периода определен как разница между нормативным сроком службы (сроком экономической жизни) и хронологическим сроком службы (эффективным) на конец прогнозного периода. Таким образом, оставшийся срок экономической жизни оцениваемого здания составил 68 лет.

Таким образом, норма возврата составит:

$$SFF (n-k; Re) = 15,1\% / ((1+15,1\%)^{68} - 1) = 0,001061\%.$$

Значение показателя C_{k+1} (изменение чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде (прирост), %) определяется как среднее для показателей уровня инфляции на основании консенсус-прогноза с 2024 года по 2050 год на уровне 3,1%, в соответствии с источниками, приведенными в таблице Т. 5.10.-Т. 5.11.

Т. 5.42 Расчет ставки дисконтирования

Наименование	Обозначение	Значение
Ставка капитализации	R_o	12,00%
Норма возврата	SFF (n-k; Re)	3,1%

⁴⁴Журнал СМАО "Оценочная деятельность" №2/10 2014 http://smao.ru/files/magazine/2014/SMAO04_all21_7.pdf

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Наименование	Обозначение	Значение
Темп прироста денежного потока в постпрогнозный период	C_{k+1}	0,00106100%
Ставка дисконтирования	R_e	15,10%

Источник: расчеты Оценщика

Ставка капитализации терминальной стоимости

Термин "коэффициент капитализации" определен как коэффициент, преобразующий доход в стоимость, учитывая одновременно и прибыль, и возмещение капитала.

Учитывая, что ставка капитализации определяется для терминальной стоимости, когда прогнозируется, что основные показатели доходной и расходной части стабилизировались и вакансия постепенно вернулась к докризисному уровню, Оценщик определяет ставку капитализации на уровне среднего значения согласно данным аналитических источников, приведенных в таблице Т. 4.12 настоящего Отчета. Таким образом, ставка капитализации терминальной стоимости составила 11,0%.

Комиссия брокера за продажу Объекта

В рамках данного Отчета Оценщик закладывает также и расходы на продажу Объекта в постпрогножном периоде и исходит из допущения, что реализацией оцениваемого объекта будет заниматься сторонняя организация за агентское вознаграждение.

Комиссия брокера за продажу объекта представляет собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов за реализацию Объекта.

В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости, а также учитывая данные по архивным проектам Оценщика, было выявлено, что величина затрат, связанных с реализацией имущества, для объектов подобного класса назначения и площади составляет в среднем 1%.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Т. 5.43 Расчет чистого операционного дохода

Период	08.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024
Арендопригодная площадь помещений	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10
Поступления от аренды (в соответствии с ДДА), руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	17 242 999	22 235 727	21 871 458	21 480 985	21 780 968	22 440 948	21 832 910	20 898 366	20 287 189	18 482 010	16 905 270	16 468 788
Возмещение эксплуатационных расходов по ДДА, руб., без НДС	1 312 541	1 675 350	1 627 396	1 635 706	1 635 706	1 635 706	1 624 905	1 515 567	1 539 000	1 502 709	1 453 249	1 411 782
Маркетинговые платежи по ДДА, руб., без НДС	47 234	58 099	58 099	51 776	51 776	51 776	50 303	50 303	50 993	50 993	51 245	44 931
Поступления от аренды (по КДА) с учетом скидок, руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	5 670 743	7 602 841	7 972 509	8 569 447	8 569 447	8 889 043	9 506 915	10 573 399	11 449 479	13 211 957	14 760 418	15 242 645
Возмещение эксплуатационных расходов по КДА, руб., без НДС	233 498	332 492	380 451	406 788	406 788	406 788	417 589	527 723	527 723	564 014	612 522	655 972
Возмещение маркетинговых платежей, руб., без НДС	27 089	38 427	38 427	45 427	45 427	45 427	46 900	46 900	46 900	46 900	46 900	53 973
Прочие доходы от ДДА, руб., без НДС	930 139	1 198 459	1 177 848	1 158 423	1 173 423	1 206 422	1 175 406	1 123 212	1 093 859	1 001 786	920 488	896 275
Прочие доходы от КДА, руб., без НДС	296 567	398 688	419 569	451 083	451 083	467 063	498 570	557 401	601 205	691 144	770 992	797 630
Прочие поступления, % от арендного дохода	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Потенциальный валовой доход, руб. без НДС	25 760 810	33 540 083	33 545 757	33 799 635	34 114 618	35 143 173	35 153 498	35 292 871	35 596 348	35 551 513	35 521 084	35 571 996
Арендопригодная площадь, кв. м	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10
Площадь загруженная ДДА, кв. м	14 473,70	14 452,70	14 005,80	13 691,50	13 691,50	13 344,70	13 233,70	12 637,40	12 460,50	11 948,80	11 380,40	11 250,80
Площадь загруженная КДА, кв. м	2 142,60	2 163,60	2 610,50	2 924,80	2 924,80	3 271,60	3 382,60	3 978,90	4 155,80	4 667,50	5 235,90	5 365,50
Площадь недозагрузки при среднерыночной вакансии, кв. м	2 466,11	2 483,73	2 501,34	2 518,96	2 536,57	2 554,19	2 554,19	2 554,19	2 554,19	2 554,19	2 554,19	2 554,19
Необходимый уровень загрузки площадей, загруженных КДА, для достижения рыночного уровня недозагрузки по ТЦ в целом, кв. м	-323,51	-320,13	109,16	405,84	388,23	717,41	828,41	1 424,71	1 601,61	2 113,31	2 681,71	2 811,31
Необходимый уровень загрузки площадей, загруженных КДА, для достижения рыночного уровня недозагрузки по ТЦ в целом, %	0,00%	0,00%	4,18%	13,88%	13,27%	21,93%	24,49%	35,81%	38,54%	45,28%	51,22%	52,40%
Вакансия (рыночный уровень недозагрузки), %	14,00%	14,10%	14,20%	14,30%	14,40%	14,50%	14,50%	14,50%	14,50%	14,50%	14,50%	14,50%
Действительный валовый доход по ТЦ, руб., без НДС	19 532 913	25 167 635	25 103 099	25 641 707	25 898 906	27 485 817	27 247 621	27 779 160	27 836 834	27 609 444	27 623 196	27 598 891

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Период	08.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024
Операционные расходы, руб. без НДС	4 800 205	12 308 244	6 220 817	6 247 747	16 572 810	6 654 892	6 642 982	16 981 501	6 672 443	6 661 073	16 973 703	6 660 546
<i>Условно-переменные операционные расходы, руб. без НДС</i>	<i>3 789 118</i>	<i>4 920 933</i>	<i>4 920 933</i>	<i>4 920 933</i>	<i>4 920 933</i>	<i>5 235 872</i>	<i>5 235 872</i>	<i>5 235 872</i>	<i>5 235 872</i>	<i>5 235 872</i>	<i>5 235 872</i>	<i>5 235 872</i>
Эксплуатация (без КП), руб.	3 789 118	4 920 933	4 920 933	4 920 933	4 920 933	5 235 872	5 235 872	5 235 872	5 235 872	5 235 872	5 235 872	5 235 872
<i>Условно-постоянные операционные расходы, руб. без НДС</i>	<i>1 011 087</i>	<i>7 387 311</i>	<i>1 299 884</i>	<i>1 326 814</i>	<i>11 651 877</i>	<i>1 419 020</i>	<i>1 407 110</i>	<i>11 745 629</i>	<i>1 436 571</i>	<i>1 425 201</i>	<i>11 737 831</i>	<i>1 424 674</i>
Налог на землю (поквартирно), руб.		61 575			104 364			104 364			104 364	
Налог на землю, руб.	26 787	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788
Налог на имущество (поквартирно), руб.		6 022 625			10 207 839			10 207 578			10 207 578	
Налог на имущество ежемесячно, руб.	2 620 012	3 402 613	3 402 613	3 402 613	3 402 613	3 402 526	3 402 526	3 402 526	3 402 526	3 402 526	3 402 526	3 402 526
Страховые платежи, руб.	34 441	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729
Расходы на управление, руб.	976 646	1 258 382	1 255 155	1 282 085	1 294 945	1 374 291	1 362 381	1 388 958	1 391 842	1 380 472	1 381 160	1 379 945
Расходы на замещение, руб.	292 994	377 515	376 546	384 626	388 484	412 287	408 714	416 687	417 553	414 142	414 348	413 983
Чистый операционный доход, руб. без НДС	14 439 714	12 481 876	18 505 736	19 009 334	8 937 612	20 418 638	20 195 925	10 380 972	20 746 838	20 534 229	10 235 145	20 524 362

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.44 Расчет чистого операционного дохода (продолжение)

Период	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025
Арендопригодная площадь помещений	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10
Поступления от аренды (в соответствии с ДДА), руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	16 262 281	16 301 657	16 048 000	15 951 503	15 951 503	16 063 567	16 063 567	16 124 242	15 502 455	15 275 523	15 096 634	14 529 304
Возмещение эксплуатационных расходов по ДДА, руб., без НДС	1 411 782	1 411 782	1 395 072	1 379 067	1 379 067	1 379 067	1 379 067	1 379 067	1 280 182	1 280 182	1 269 566	1 245 257
Маркетинговые платежи по ДДА, руб., без НДС	44 931	44 931	44 931	37 702	37 702	37 702	37 702	37 702	38 425	38 425	33 117	23 528
Поступления от аренды (по КДА) с учетом скидок, руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	16 211 290	16 211 290	16 464 947	16 742 907	16 742 907	16 742 907	16 742 907	16 742 907	17 508 270	17 724 396	17 920 802	18 468 466
Возмещение эксплуатационных расходов по КДА, руб., без НДС	688 771	688 771	705 481	754 124	754 124	754 124	754 124	754 124	870 126	870 126	880 742	904 184
Возмещение маркетинговых платежей, руб., без НДС	56 672	56 672	56 672	63 901	63 901	63 901	63 901	63 901	63 901	63 901	69 209	78 481
Прочие доходы от ДДА, руб., без НДС	885 950	887 919	874 400	868 414	868 414	874 017	874 017	877 051	841 053	829 707	819 966	789 904
Прочие доходы от КДА, руб., без НДС	847 837	847 837	861 355	878 047	878 047	878 047	878 047	878 047	922 115	932 921	943 538	972 557

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Период	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025
<i>Прочие поступления, % от арендного дохода</i>	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Потенциальный валовой доход, руб. без НДС	36 409 514	36 450 859	36 450 858	36 675 665	36 675 665	36 793 332	36 793 332	36 857 041	37 026 527	37 015 181	37 033 574	37 011 681
Арендопригодная площадь, кв. м	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10
Площадь загруженная ДДА, кв. м	11 016,50	11 016,50	10 983,50	10 906,40	10 906,40	10 906,40	10 906,40	10 906,40	10 525,90	10 415,80	10 368,60	10 217,00
Площадь загруженная КДА, кв. м	5 599,80	5 599,80	5 632,80	5 709,90	5 709,90	5 709,90	5 709,90	5 709,90	6 090,40	6 200,50	6 247,70	6 399,30
Площадь недозагрузки при среднерыночной вакансии, кв. м	2 554,19	2 554,19	2 554,19	2 554,19	2 554,19	2 554,19	2 554,19	2 554,19	2 554,19	2 554,19	2 554,19	2 554,19
Необходимый уровень загрузки площадей, загруженных КДА, для достижения рыночного уровня недозагрузки по ТЦ в целом, кв. м	3 045,61	3 045,61	3 078,61	3 155,71	3 155,71	3 155,71	3 155,71	3 155,71	3 536,21	3 646,31	3 693,51	3 845,11
Необходимый уровень загрузки площадей, загруженных КДА, для достижения рыночного уровня недозагрузки по ТЦ в целом, %	54,39%	54,39%	54,66%	55,27%	55,27%	55,27%	55,27%	55,27%	58,06%	58,81%	59,12%	60,09%
Вакансия (рыночный уровень недозагрузки), %	14,50%	14,50%	14,50%	14,50%	14,50%	14,50%	14,50%	14,50%	14,50%	14,50%	14,50%	14,50%
Действительный валовый доход по ТЦ, руб., без НДС	28 288 850	28 330 195	28 249 553	28 427 910	28 427 910	28 545 577	28 545 577	28 609 286	28 905 093	28 945 506	28 933 492	28 860 587
Операционные расходы, руб. без НДС	6 695 044	17 009 053	6 693 079	6 701 997	17 013 939	6 980 146	6 980 146	17 295 015	6 998 122	7 000 142	17 311 226	6 995 896
<i>Условно-переменные операционные расходы, руб. без НДС</i>	5 235 872	5 235 872	5 235 872	5 235 872	5 235 872	5 508 138	5 508 138	5 508 138	5 508 138	5 508 138	5 508 138	5 508 138
Эксплуатация (без КП), руб.	5 235 872	5 235 872	5 235 872	5 235 872	5 235 872	5 508 138	5 508 138	5 508 138	5 508 138	5 508 138	5 508 138	5 508 138
<i>Условно-постоянные операционные расходы, руб. без НДС</i>	1 459 172	11 773 181	1 457 207	1 466 125	11 778 067	1 472 008	1 472 008	11 786 877	1 489 984	1 492 004	11 803 088	1 487 758
Налог на землю (поквартирно), руб.		104 364			104 364			104 364			104 364	
Налог на землю, руб.	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788
Налог на имущество (поквартирно), руб.		10 207 578			10 207 578			10 207 320			10 207 320	
Налог на имущество ежемесячно, руб.	3 402 526	3 402 526	3 402 526	3 402 526	3 402 526	3 402 440	3 402 440	3 402 440	3 402 440	3 402 440	3 402 440	3 402 440
Страховые платежи, руб.	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729
Расходы на управление, руб.	1 414 443	1 416 510	1 412 478	1 421 396	1 421 396	1 427 279	1 427 279	1 430 464	1 445 255	1 447 275	1 446 675	1 443 029
Расходы на замещение, руб.	424 333	424 953	423 743	426 419	426 419	428 184	428 184	429 139	433 576	434 183	434 002	432 909
Чистый операционный доход, руб. без НДС	21 169 473	10 896 189	21 132 731	21 299 494	10 987 552	21 137 247	21 137 247	10 885 132	21 473 395	21 511 181	11 188 264	21 431 782

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Т. 5.45 Расчет чистого операционного дохода (продолжение)

Период	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026	01.04.2026- 30.04.2026	01.05.2026- 31.05.2026	01.06.2026- 30.06.2026	01.07.2026- 31.07.2026
Арендопригодная площадь помещений	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10
Поступления от аренды (в соответствии с ДДА), руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	14 538 471	14 579 815	14 579 815	13 902 130	13 119 153	13 239 110	13 239 110	13 292 108	13 172 914	12 805 052	12 805 052	12 805 052
Возмещение эксплуатационных расходов по ДДА, руб., без НДС	1 245 882	1 245 882	1 245 882	1 280 153	1 246 819	1 246 819	1 246 819	1 246 819	1 264 630	1 264 630	1 264 630	1 264 630
Маркетинговые платежи по ДДА, руб., без НДС	23 528	23 528	23 528	23 528	15 194	15 194	15 194	15 194	15 954	15 954	15 954	15 954
Поступления от аренды (по КДА) с учетом скидок, руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	19 391 884	19 391 884	19 391 884	20 218 760	21 081 992	21 081 992	21 081 992	21 081 992	21 337 748	21 705 610	21 705 610	21 705 610
Возмещение эксплуатационных расходов по КДА, руб., без НДС	949 393	949 393	949 393	949 393	986 143	986 143	986 143	986 143	986 143	986 143	986 143	986 143
Возмещение маркетинговых платежей, руб., без НДС	82 403	82 403	82 403	82 403	91 591	91 591	91 591	91 591	91 591	91 591	91 591	91 591
Прочие доходы от ДДА, руб., без НДС	853 626	919 255	982 652	1 003 584	1 006 682	1 073 083	1 131 088	1 193 438	1 243 001	1 267 707	1 324 050	1 380 392
Прочие доходы от КДА, руб., без НДС	1 102 879	1 184 573	1 266 268	1 402 537	1 551 181	1 639 820	1 728 459	1 817 098	1 927 731	2 050 501	2 141 634	2 232 768
<i>Прочие поступления, % от арендного дохода</i>	<i>5,40%</i>	<i>5,80%</i>	<i>6,20%</i>	<i>6,60%</i>	<i>7,00%</i>	<i>7,40%</i>	<i>7,80%</i>	<i>8,20%</i>	<i>8,60%</i>	<i>9,00%</i>	<i>9,40%</i>	<i>9,80%</i>
Потенциальный валовой доход, руб. без НДС	38 188 066	38 376 733	38 521 825	38 862 488	39 098 755	39 373 752	39 520 396	39 724 383	40 039 712	40 187 188	40 334 664	40 482 140
Арендопригодная площадь, кв. м	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10
Площадь загруженная ДДА, кв. м	10 217,00	10 217,00	10 217,00	9 742,40	9 682,70	9 682,70	9 682,70	9 682,70	9 605,40	9 558,00	9 558,00	9 558,00
Площадь загруженная КДА, кв. м	6 399,30	6 399,30	6 399,30	6 873,90	6 933,60	6 933,60	6 933,60	6 933,60	7 010,90	7 058,30	7 058,30	7 058,30
Площадь недозагрузки при среднерыночной вакансии, кв. м	2 489,01	2 423,84	2 358,66	2 293,49	2 228,31	2 163,13	2 097,96	2 032,78	1 967,61	1 902,43	1 837,25	1 772,08
Необходимый уровень загрузки площадей, загруженных КДА, для достижения рыночного уровня недозагрузки по ТЦ в целом, кв. м	3 910,29	3 975,46	4 040,64	4 580,41	4 705,29	4 770,47	4 835,64	4 900,82	5 043,29	5 155,87	5 221,05	5 286,22
Необходимый уровень загрузки площадей, загруженных КДА, для достижения рыночного уровня недозагрузки по ТЦ в целом, %	61,10%	62,12%	63,14%	66,63%	67,86%	68,80%	69,74%	70,68%	71,93%	73,05%	73,97%	74,89%
Вакансия (рыночный уровень недозагрузки), %	14,13%	13,76%	13,39%	13,02%	12,65%	12,28%	11,91%	11,54%	11,17%	10,80%	10,43%	10,06%
Действительный валовый доход по ТЦ, руб., без НДС	29 814 235	30 191 527	30 526 910	31 303 151	31 478 069	31 948 294	32 291 831	32 694 378	33 206 572	33 494 467	33 846 692	34 200 594
Операционные расходы, руб. без НДС	7 043 579	7 174 127	7 079 213	7 118 025	7 438 454	7 381 624	7 398 801	7 330 354	7 444 538	7 458 932	7 494 970	7 494 239

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Период	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026	01.04.2026- 30.04.2026	01.05.2026- 31.05.2026	01.06.2026- 30.06.2026	01.07.2026- 31.07.2026
<i>Условно-переменные операционные расходы, руб. без НДС</i>	5 508 138	5 508 138	5 508 138	5 508 138	5 508 138	5 739 480	5 739 480	5 739 480	5 739 480	5 739 480	5 739 480	5 739 480
Эксплуатация (без КП), руб.	5 508 138	5 508 138	5 508 138	5 508 138	5 508 138	5 739 480	5 739 480	5 739 480	5 739 480	5 739 480	5 739 480	5 739 480
<i>Условно-постоянные операционные расходы, руб. без НДС</i>	1 535 441	11 865 989	1 571 075	1 609 887	11 930 316	1 642 144	1 659 321	11 990 874	1 705 058	1 719 452	12 048 490	1 754 759
Налог на землю (поквартально), руб.		104 364			104 364			104 364			104 364	
Налог на землю, руб.	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788
Налог на имущество (поквартально), руб.		10 207 320			10 207 320			10 207 062			10 207 062	
Налог на имущество ежемесячно, руб.	3 402 440	3 402 440	3 402 440	3 402 440	3 402 440	3 402 354	3 402 354	3 402 354	3 402 354	3 402 354	3 402 354	3 402 354
Страховые платежи, руб.	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729
Расходы на управление, руб.	1 490 712	1 509 576	1 526 346	1 565 158	1 573 903	1 597 415	1 614 592	1 634 719	1 660 329	1 674 723	1 692 335	1 710 030
<i>Расходы на замещение, руб.</i>	<i>447 214</i>	<i>452 873</i>	<i>457 904</i>	<i>469 547</i>	<i>472 171</i>	<i>479 224</i>	<i>484 377</i>	<i>490 416</i>	<i>498 099</i>	<i>502 417</i>	<i>507 700</i>	<i>513 009</i>
Чистый операционный доход, руб. без НДС	22 323 442	12 364 527	22 989 793	23 715 579	13 567 444	24 087 446	24 408 653	14 473 608	25 263 935	25 533 118	15 551 022	26 193 346

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.46 Расчет чистого операционного дохода (продолжение)

Период	01.08.2026- 31.08.2026	01.09.2026- 30.09.2026	01.10.2026- 31.10.2026	01.11.2026- 30.11.2026	01.12.2026- 31.12.2026	01.01.2027- 31.01.2027	01.02.2027- 28.02.2027	01.03.2027- 31.03.2027	01.04.2027- 30.04.2027	01.05.2027- 31.05.2027	01.06.2027- 30.06.2027	01.07.2027- 31.07.2027
Арендопригодная площадь помещений	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10
Поступления от аренды (в соответствии с ДДА), руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	12 814 677	12 814 677	12 814 677	12 494 169	11 939 585	10 961 890	10 961 890	10 981 780	8 746 916	7 330 249	7 330 249	7 330 249
Возмещение эксплуатационных расходов по ДДА, руб., без НДС	1 265 287	1 265 287	1 265 287	1 301 271	1 301 271	1 139 131	1 139 131	1 139 131	891 151	891 151	891 151	891 151
Маркетинговые платежи по ДДА, руб., без НДС	15 954	15 954	15 954	15 954	15 954	15 954	15 954	15 954	16 751	16 751	16 751	16 751
Поступления от аренды (по КДА) с учетом скидок, руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	22 790 893	22 790 893	22 790 893	23 282 815	23 765 160	24 815 873	24 815 873	24 815 873	27 301 619	29 517 802	29 517 802	29 517 802
Возмещение эксплуатационных расходов по КДА, руб., без НДС	1 035 450	1 035 450	1 035 450	1 035 450	1 035 450	1 197 590	1 197 590	1 197 590	1 473 952	1 473 952	1 473 952	1 473 952
Возмещение маркетинговых платежей, руб., без НДС	96 169	96 169	96 169	96 169	96 169	96 169	96 169	96 169	96 169	96 169	96 169	96 169
Прочие доходы от ДДА, руб., без НДС	1 432 145	1 432 145	1 432 145	1 403 238	1 346 892	1 231 085	1 231 085	1 233 105	980 930	836 996	836 996	836 996
Прочие доходы от КДА, руб., без НДС	2 430 527	2 430 527	2 430 527	2 480 506	2 529 513	2 652 739	2 652 739	2 652 739	2 933 369	3 158 533	3 158 533	3 158 533

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Период	01.08.2026- 31.08.2026	01.09.2026- 30.09.2026	01.10.2026- 31.10.2026	01.11.2026- 30.11.2026	01.12.2026- 31.12.2026	01.01.2027- 31.01.2027	01.02.2027- 28.02.2027	01.03.2027- 31.03.2027	01.04.2027- 30.04.2027	01.05.2027- 31.05.2027	01.06.2027- 30.06.2027	01.07.2027- 31.07.2027
<i>Прочие поступления, % от арендного дохода</i>	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%
Потенциальный валовой доход, руб. без НДС	41 881 102	41 881 102	41 881 102	42 109 572	42 029 994	42 110 431	42 110 431	42 132 341	42 440 857	43 321 603	43 321 603	43 321 603
Арендопригодная площадь, кв. м	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10	17 615,10
Площадь загруженная ДДА, кв. м	9 558,00	9 558,00	9 558,00	9 329,40	9 237,90	8 235,90	8 235,90	8 235,90	6 346,70	6 071,40	6 071,40	6 071,40
Площадь загруженная КДА, кв. м	7 058,30	7 058,30	7 058,30	7 286,90	7 378,40	8 380,40	8 380,40	8 380,40	10 269,60	10 544,90	10 544,90	10 544,90
Площадь недозагрузки при среднерыночной вакансии, кв. м	1 708,66	1 708,66	1 708,66	1 708,66	1 708,66	1 708,66	1 708,66	1 708,66	1 708,66	1 708,66	1 708,66	1 708,66
Необходимый уровень загрузки площадей, загруженных КДА, для достижения рыночного уровня недозагрузки по ТЦ в целом, кв. м	5 349,64	5 349,64	5 349,64	5 578,24	5 669,74	6 671,74	6 671,74	6 671,74	8 560,94	8 836,24	8 836,24	8 836,24
Необходимый уровень загрузки площадей, загруженных КДА, для достижения рыночного уровня недозагрузки по ТЦ в целом, %	75,79%	75,79%	75,79%	76,55%	76,84%	79,61%	79,61%	79,61%	83,36%	83,80%	83,80%	83,80%
Вакансия (рыночный уровень недозагрузки), %	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%
Действительный валовый доход по ТЦ, руб., без НДС	35 501 031	35 501 031	35 501 031	35 802 709	35 678 065	36 245 784	36 245 784	36 267 694	37 148 487	37 773 677	37 773 677	37 773 677
Операционные расходы, руб. без НДС	7 559 261	17 870 687	7 559 261	7 574 344	17 879 538	7 837 556	7 837 556	18 149 820	7 882 691	7 913 951	18 225 119	7 913 951
Условно-переменные операционные расходы, руб. без НДС	5 739 480	5 739 480	5 739 480	5 739 480	5 739 480	5 980 538	5 980 538	5 980 538	5 980 538	5 980 538	5 980 538	5 980 538
Эксплуатация (без КП), руб.	5 739 480	5 739 480	5 739 480	5 739 480	5 739 480	5 980 538	5 980 538	5 980 538	5 980 538	5 980 538	5 980 538	5 980 538
Условно-постоянные операционные расходы, руб. без НДС	1 819 781	12 131 207	1 819 781	1 834 864	12 140 058	1 857 018	1 857 018	12 169 282	1 902 153	1 933 413	12 244 581	1 933 413
Налог на землю (поквартирно), руб.		104 364			104 364			104 364			104 364	
Налог на землю, руб.	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788	34 788
Налог на имущество (поквартирно), руб.		10 207 062			10 207 062			10 206 804			10 206 804	
Налог на имущество ежемесячно, руб.	3 402 354	3 402 354	3 402 354	3 402 354	3 402 354	3 402 268	3 402 268	3 402 268	3 402 268	3 402 268	3 402 268	3 402 268
Страховые платежи, руб.	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729	44 729
Расходы на управление, руб.	1 775 052	1 775 052	1 775 052	1 790 135	1 783 903	1 812 289	1 812 289	1 813 385	1 857 424	1 888 684	1 888 684	1 888 684
Расходы на замещение, руб.	532 515	532 515	532 515	537 041	535 171	543 687	543 687	544 015	557 227	566 605	566 605	566 605
Чистый операционный доход, руб. без НДС	27 409 255	17 097 829	27 409 255	27 691 324	17 263 356	27 864 541	27 864 541	17 573 859	28 708 569	29 293 121	18 981 953	29 293 121

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Примечание:

Исходя из данных Заказчика, коммунальные услуги являются полностью возмещаемыми арендаторами. При этом, по данным Заказчика, здание ТРЦ имеет свою собственную котельную, в затраты собственника попадает только закупка газа, техническое обслуживание включено в эксплуатационные затраты. Таким образом, себестоимость теплообеспечения существенно ниже, чем возмещение данных затрат. Однако, Оценщик считает целесообразным не учитывать дополнительный доход от возмещения коммунальных платежей, т.к. постатейная разбивка возмещаемых арендаторами коммунальных платежей не предоставлена, в связи с чем отсутствует возможность корректного определения доли тех или иных коммунальных услуг в общей сумме возмещаемых расходов. Также Оценщик не учитывает возмещение коммунальных платежей с вакантных помещений с учетом информации о том, что реальные коммунальные платежи собственника значительно ниже возмещаемых.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Т. 5.47 Расчет рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки в рамках доходного подхода

Начало прогнозного периода	08.08.2023	01.08.2024	01.08.2025	01.08.2026	ПП
Конец прогнозного периода	31.07.2024	31.07.2025	31.07.2026	31.07.2027	
Чистый операционный доход, руб. без НДС	196 410 381	214 249 687	250 471 913	296 450 724	305 047 795
Ставка дисконтирования, %	15,10%				
Долгосрочные темпы роста	2,9%				
длина периода	0,98	1,0	1,0	1,0	
период дисконтирования	0,49	1,48	2,48	3,48	
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,93341	0,81210	0,70556	0,61300	0,61300
Текущая стоимость денежного потока прогнозного периода, руб.	183 331 414	173 992 171	176 722 963	181 724 294	
Сумма текущих стоимостей, руб.	715 770 842				
Ставка капитализации, %	11,0%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	2 773 161 773				
Комиссия брокера за продажу объекта	27 731 618				
Текущая стоимость реверсии, руб.	1 682 948 685				
Рыночная и справедливая стоимости Объекта оценки по доходному подходу, руб. без НДС	2 398 719 527				

Источник: расчеты Оценщика

Вывод: рыночная и справедливая стоимости объекта оценки, рассчитанные доходным подходом на 08.08.2023 г., составляют **2 398 719 527 руб. без НДС.**

5.5 ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате осуществления расчетов по оценке недвижимости в рамках настоящего Отчета получены следующие результаты:

Т. 5.48 Результаты расчета рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки по подходам, руб. без НДС

Подход к оценке	Сравнительный	Доходный	Затратный
Стоимость Объекта оценки в рамках подхода	2 147 955 345	2 398 719 527	Не применялся

Источник: расчеты Оценщика

В рамках настоящего Отчета определение рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки производилось с использованием сравнительного и доходного подходов. Обоснование отказа от использования других подходов и методов приведено в разделе 5.2 настоящего Отчета.

Далее необходимо провести процедуру взвешивания результатов с использованием различных величин весов.

Использование различных методов дает возможность достичь максимальной обоснованности выводов оценочного заключения. В конечном счете, при согласовании результатов оценок важно определить и оценить (взвесить) преимущества и недостатки каждого из используемых подходов и методов оценки. Подходы сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения инвестора;
- качество информации, на основании которой проводится анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемых объектов можно сделать следующие выводы:

Сравнительный подход характеризует взгляд рынка на цену идентичных или аналогичных объектов и, таким образом, отражает сложившуюся рыночную ситуацию. В данном Отчете результат по сравнительному подходу основан на текущих ценах на аналогичные объекты (сопоставимые по типу объект, местоположению и другим характеристикам), скорректированные на возможный торг при совершении сделки.

Доходный подход отражает полезность объекта с точки зрения возможности получения дохода от владения им. Данный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Результат по данному подходу основан на данных о текущем (сложившемся) уровне арендных ставок.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

В результате анализа рынка торговых центров Московской области Оценщиком было установлено, что рынок продажи подобных объектов достаточно ограничен, на дату оценки в открытом доступе представлено лишь небольшое количество объектов на продажу.

В расчетах Оценщиком были использованы наиболее сопоставимые с Объектом оценки аналоги из числа тех, которые удалось выявить на рынке торговых центров Московской области.

При этом, стоит отметить, что сравнительный подход не учитывает наличие у Объекта оценки долгосрочных договоров аренды. Это связано с тем, что у Оценщика нет возможности детально проанализировать условия заключенных договоров аренды у аналогов, поскольку продавцы готовы предоставить данную информацию в полном объеме только для реального покупателя.

Результат по сравнительному подходу, в целом, коррелирует с результатом по доходному подходу. Однако, учитывая изложенные выше факторы, сравнительный подход не отражает в полной мере реальную справедливую стоимость Объекта оценки, в связи с чем Оценщик принял решение присвоить сравнительному подходу вес 30%.

Объект оценки является доходным видом недвижимости. Следует отметить, что доходный подход учитывает наличие долгосрочных договоров аренды в оцениваемом торговом центре. Таким образом, доходный подход в полной мере учитывает специфичность Объекта оценки и отражает его реальную справедливую стоимость. На основании этого доходному подходу был присвоен вес 70%.

На основе нормированных весов рассчитана согласованная стоимость Объекта оценки путем умножения полученной с помощью данного подхода стоимости на вес подхода.

Т. 5.49 Результаты расчета рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки

Подход к оценке	Стоимость по подходу, руб. без НДС	Вес подхода	Взвешенное значение, руб. без НДС
Сравнительный подход	2 147 955 345	30%	644 386 604
Доходный подход	2 398 719 527	70%	1 679 103 669
Затратный подход	Не применялся	-	-
Рыночная и справедливая стоимости оцениваемого объекта, руб. без учета НДС		2 323 490 273	
Рыночная и справедливая стоимости оцениваемого объекта, руб. без учета НДС, округленно		2 323 490 000	
Рыночная и справедливая стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается*, округленно		35 456 000	
Рыночная и справедливая стоимости улучшений без учета стоимости земельного участка, руб. без учета НДС, округленно		2 288 034 000	
Рыночная и справедливая стоимости улучшений без учета стоимости земельного участка, руб. с учетом НДС, округленно		2 745 641 000	

Источник: расчеты Оценщика

*расчет рыночной и справедливой стоимостей земельного участка приведен П2.1 в настоящего Отчета

Согласно заданию на оценку, в рамках настоящего Отчета необходимо определить рыночную и справедливую стоимости Объекта оценки. Определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует понятию рыночной стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ (более подробные пояснения приведены в п. 5.1 настоящего Отчета).

Учитывая цели и предполагаемое использование результатов оценки (для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный-Арендный бизнес 2" в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"), необходимо выделить пообъектную стоимость улучшений в составе Объекта оценки.

Пообъектная разбивка стоимости улучшений производится Оценщиком на основании доли стоимости, используемой в целях учета, каждого улучшения, в составе Объекта оценки в суммарной учетной стоимости данных улучшений.

Пообъектная разбивка стоимости приведена в таблице ниже.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

Т. 5.50 Расчет пообъектной рыночной и справедливой стоимостей объектов, входящих в состав Объекта оценки

Наименование	Стоимость объектов, используемая в целях учета, руб. без НДС	Доля, %	Рыночная стоимость улучшений за вычетом стоимости земельного участка, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
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, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.	2 408 122 000	99,893%		2 285 586 000	2 285 586 000
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.	1 773 000	0,074%	2 288 034 000	1 693 000	1 693 000
3. Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96.	796 000	0,033%		755 000	755 000
Итого	2 410 691 000	100,000%		2 288 034 000	2 288 034 000

Источник: расчеты Оценщика

Заключение:

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 08.08.2023 г. составляет (округленно):

2 323 490 000 (Два миллиарда триста двадцать три миллиона четыреста девяносто тысяч) рублей без учета НДС

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 08.08.2023 г. составляет (округленно):

2 323 490 000 (Два миллиарда триста двадцать три миллиона четыреста девяносто тысяч) рублей без учета НДС

в том числе:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС (округленно)	Справедливая стоимость, руб. без НДС (округленно)
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 обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	2 285 586 000	2 285 586 000
Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская	1 693 000	1 693 000
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская обл., городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96	755 000	755 000
Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: РФ, Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96	35 456 000*	35 456 000*

* В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость



ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ

П1 | ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников. Используемая при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

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

- Выписки из ЕГРН от 10.08.2023 г. на все оцениваемые объекты недвижимости (4 шт.)
- Технические паспорта на объекты с кад. № 50:31:0000000:18255 и № 50:31:0040412:232.
- поэтажные планы ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 03.07.2023 г. Реестр арендаторов по состоянию на 31.07.2023 г
- Данные о вакантных площадях по состоянию на 31.07.2023 г.
- Сведения о фактических доходах за 2021-2022 г. и о дополнительных доходах за 2021-2022 г., а также данные об операционных расходах за 2022 г.
- Информационное письмо б/н от 10.08.2023 г.
- Прочая информация консультационного характера, предоставленная Заказчиком.

Правовая информация

- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенными в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, в части, не противоречащей законодательству РФ;
- Международные стандарты оценки (МСО-2017) в части, не противоречащими законодательству РФ;
- Федеральный закон Российской Федерации № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.:
 - Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";
 - Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)";
 - Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)";
 - Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)";
 - Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";
 - Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)";
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков" СПОД РОО 2020, утвержденный Протоколом Совета РОО №29 от 29.12.2020 г.
- Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков" СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения.

Методическая информация

- Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов/ Пер. с англ. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2006.
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М.: Финансы и статистика, 2008.
- Фридман Дж., Оруэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. - М. 2009.
- Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М. 2002.

Рыночная информация

- Социально-экономическое положение России № 3 (2023 г.), <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2023.pdf>;
- Банк России, Динамика потребительских цен № 4 (28)-3 (87): <https://cbr.ru/analytics/dkp/dinamic/>;
- Денежно-кредитные условия и трансмиссионный механизм денежно-кредитной политики, март 2023 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43895/DKU_2303-09.pdf;
- Обзор рисков финансовых рынков, март 2023 г., https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43891/ORFR_2023-03.pdf;
- Итоги торгов в марте 2023 г., <https://www.moex.com/n55502>;
- Федеральная таможенная служба, <https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>;
- Министерство экономического развития РФ, О текущей ситуации в российской экономике, мар.-апр. 2023 г., https://www.economy.gov.ru/material/file/183d090ff0bb3a8b60330f4c1f953998/2023_05_03.pdf;
- Об индексе потребительских цен в марте 2023 г., https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/56_12-04-2023.html
- Журнал "Neftegaz.ru" № 3 [135] 2023, <https://magazine.neftegaz.ru/archive/772821/>
- Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 г. и на плановый период 2025 г. и 2026 г.

(1 кв. 2023 г.),

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rossiyskoy_federacii_i_osnovnye_parametry_progoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html;

- Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (март 2023 г.), <http://www.forecast.ru/Forecast/fore032023.pdf>;
- Макроэкономический опрос Банка России (март 2023 г.), https://cbr.ru/statistics/ddkp/мо_br/;
- Среднесрочный прогноз Банка России (февраль 2023 г.), https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43735/forecast_230210.pdf;
- Прогноз развития российской экономики на 2023 г. и перспективы 2024-2025 гг. (Институт ВЭБ, февраль 2023 г.), http://inveb-docs.ru/attachments/article/2023_03/Forecast_2023-2025.pdf;
- IMF (1 кв. 2023 г.);
- World Economic Situation and Prospects, United Nations (январь 2023 г.), https://www.un.org/development/desa/dpad/document_gem/global-economic-monitoring-unit/world-economic-situation-and-prospects-wesp-report/;
- OECD (март 2023 г.), https://www.oecd-ilibrary.org/sites/d14d49eb-en/?itemId=/content/publication/d14d49eb-en&csp_=27381891e4fd407636d3299a7754d339&itemIGO=oecd&itemContentType=book;
- PWC (1 кв. 2023 г.);
- The Economist Intelligence Unit (март 2023 г.);
- Refinitiv Eikon (4 кв. 2022 г.);
- <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/>;
- https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/;
- <https://www.forbes.ru/biznes/483288-siluanov-ocenil-snizenie-vvp-rossii-po-itogam-2022-goda-na-2-7>
- <https://www.statista.com/statistics/1294726/number-of-global-sanctions-by-target-country/>;
- https://cbr.ru/hd_base/micex_doc;
- https://www.cdu.ru/tek_russia/issue/2023/2/1118/;
- <https://kazanfirst.ru/articles/611899>;
- <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>;
- Справочник оценщика недвижимости - 2022. (Земельные участки. Часть 2. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2022 г.;
- Справочник оценщика недвижимости - 2022. (Земельные участки. Часть 1. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2022 г.;
- <http://maps.yandex.ru>;
- <https://www.cmwp.ru/cwiq/>
- https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/ad7/26kw0dyn69f8oj3s36nx58a13ae6lxt6/IBC_Q1-2023_Invest_Russia.pdf?ysclid=llgcixgclj41916302
- https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/636/NF%20Group_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D0%B8%D0%BD%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%B9%20%D0%B2%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D1%83%D1%8E%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C.%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F.%201%20%D0%BA%D0%B2.%202023_rus.pdf
- <https://nikoliers.ru/upload/iblock/6a4/ibud0jda96s1rhw1fuep79lw93f8dtk.pdf?ysclid=llgcg683h360476177>
- <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3179-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2023-goda>
- <https://www.colliers.com/>
- <https://kf.expert/publish/ryнок-investicij-rossiya-2021>
- <https://rentnow.ru/analytics/>
- <https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>
- <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3029-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>
- <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2023-moskva-torgovye-tsentry/>
- <https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/>
- <https://cre.ru/content/upload/marker/report/16855966047578.pdf>
- https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/5fa/tanmngw1adj2do6g87sbdctuv2svhv5/IBC_Retail_Q2-2023_final.pdf
- <https://kf.expert/publish/ryнок-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal>
- <https://www.colliers.com/>
- <https://colliers.agency/analytics>
- <https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>
- <https://rentnow.ru/analytics/>
- <https://www.cre.ru/analytics/85677>
- <https://kf.expert/publish/ryнок-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2021>
- <https://www.knightfrank.ru/research/ryнок-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-q1-2022-8976.aspx>
- <https://pkk.rosreestr.ru>;

- <https://rgis.mosreg.ru;>
- [https://statrielt.ru/;](https://statrielt.ru/)
- <https://www.cian.ru;>
- <https://afy.ru;>
- <https://realty.yandex.ru;>
- <https://www.avito.ru;>
- <https://cepes-invest.com;>
- <https://statrielt.ru>
- <http://www.cian.ru;>
- <https://www.invst.ru;>



ПРИЛОЖЕНИЕ 2 РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

П2.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

П2.1.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Описание методологии применения сравнительного подхода приведено в разделе 5.3 настоящего Отчета.

Отбор аналогов и корректировка цен предложения

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости Московской обл. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок, в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости оцениваемого участка и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; площадь, целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним и т.п.).

При определении стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода главными факторами для отбора аналогов являлись:

- назначение земельного участка - оцениваемый земельный участок предназначен для размещения торгового центра. В качестве аналогов подбирались объекты под строительство торговой недвижимости;
- местоположение - имеющие сопоставимое местоположение с оцениваемым участком на удалении 30-90 км от МКАД.

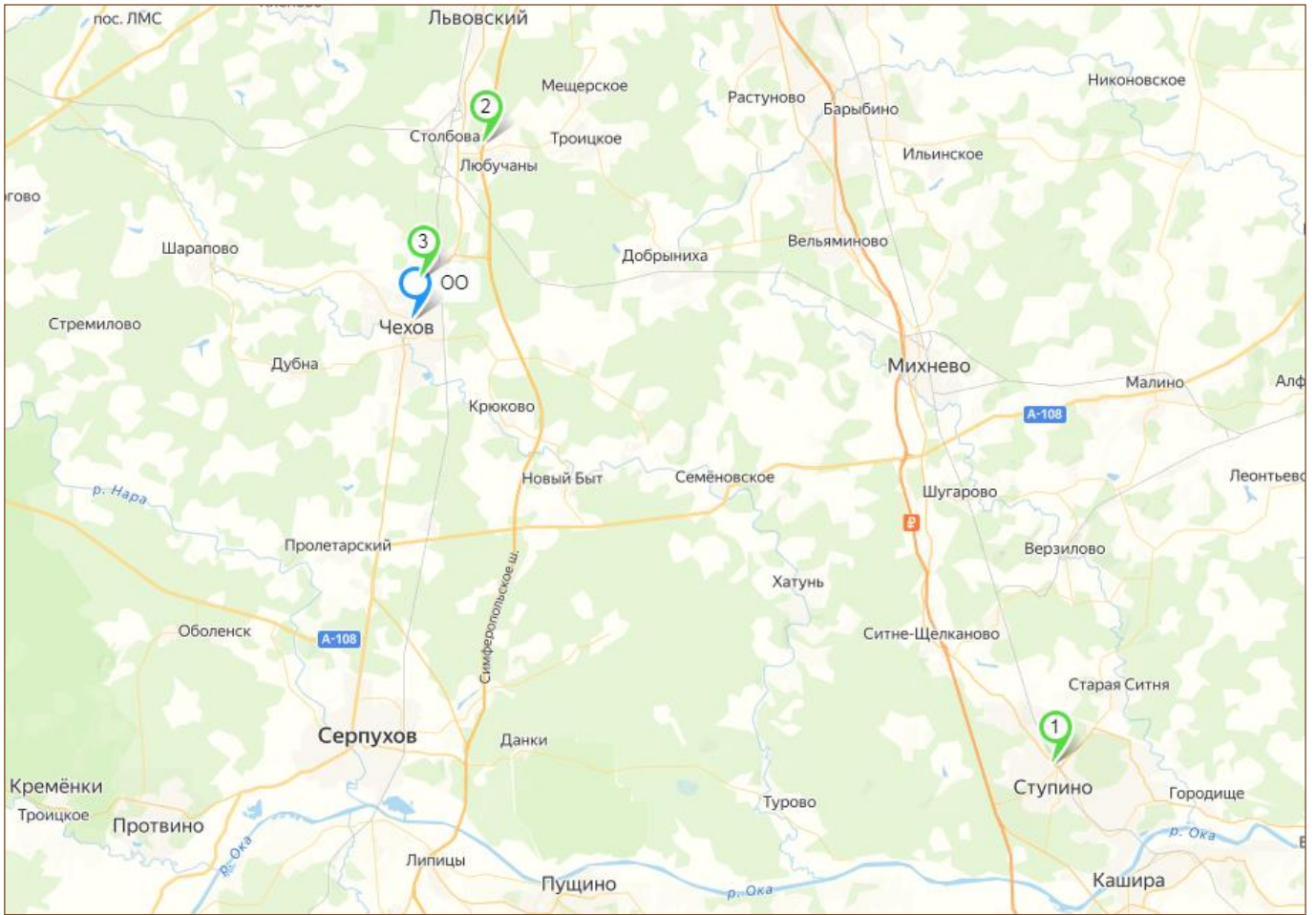
В результате проведенного анализа были отобраны 3 предложения по продаже земельных участков, отмеченные на карте ниже. В разделе "Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений" представлены предложения по продаже земельных участков под строительство торговой недвижимости в Московской обл. в зоне расположения оцениваемого объекта, а также в других ценовых зонах (направлениях) на дату оценки, попадающие под указанные правила отбора. Следует отметить, что в нормативно-правовых актах, регулирующих оценочную деятельность, требования к количеству используемых аналогов отсутствуют. К расчету принималась только часть доступных Оценщику данных - наиболее сопоставимые по основным ценообразующим факторам аналоги. По мнению Оценщика, использование в расчетах части предложений из числа наиболее сопоставимых аналогов позволяет сделать наиболее корректные и полные выводы о стоимости оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки.

Единицей сравнения выступает 1 сот. общей площади участков.

Выбранные аналоги были схематично нанесены на карту Московской области, представленную ниже.

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

И. П. 1 Местоположение оцениваемого объекта (метка синего цвета) и аналогов (метки зеленого цвета) на фрагменте карты г. Московской обл.



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

*Номера меток соответствуют номерам аналогов в таблице ниже

Характеристики оцениваемого объекта и отобранных аналогов представлены в таблице ниже.

Т. П. 1 Характеристика оцениваемого объекта и аналогов

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Дата оценки/предложения	08.08.2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:31:0040402:66	50:33:0040120:217	50:31:0030112:16	50:31:0020501:7929
Местоположение	Московская обл., г. о. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96	Московская обл., Ступино, ул. Академика Белова	Московская обл., г. о. Чехов, п. Березки	Московская обл. г. о. Чехов, ул. Уездная, 12/1
Направление	Симферопольское шоссе	Каширское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе
Направление	Юг	Юг	Юг	Юг
Удаленность от МКАД, км	52	84	39	50
Зона	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)
Расположение в пределах города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Многоквартирная жилая застройка/Зоны автомагистралей
Линия расположения	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под размещение торгового центра	Под торговые центры	Под размещение кафе-бара, кемпинга, торгового комплекса	Магазины

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь земельного участка, кв. м	9 047	10 000	10 600	4 400
Общая площадь земельного участка, сот.	90,47	100,00	106,00	44,00
Вид права на земельный участок	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Наличие улучшений на земельном участке	Условно свободный	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений
Наличие инженерных коммуникаций	Оценка производится исходя из наличия коммуникаций по границе	Электричество, газоснабжение и водоснабжение проработаны ТУ, не оплачены, коммуникации по границе. Канализация отсутствует.	По границе	Электричество подключено, газ, водоснабжение и канализация по границе
Наличие ИРД	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Цена земельного участка, руб.	-	27 000 000	40 000 000	22 000 000
Цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб.	-	270 000	377 358	500 000
Контактная информация		+7 934 555 87 05	+7 985 183-37-02	+7 916 127 29 90
Источник информации (ссылка)	-	https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._izhs_1809853960	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/289876005/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_44sot._promnaznacheniya_292382786

Источник: данные открытых источников, анализ Оценщика

Комментарии:

- Цены предложений являются актуальными по состоянию на дату оценки
- Площадь земельных участков уточнена по данным онлайн-портала Росреестр (<https://pkk.rosreestr.ru/>)
- Удаленность оцениваемого объекта и объектов-аналогов от МКАД определена Оценщиком посредством сервиса "Яндекс. Карты" (<https://yandex.ru/maps/>) с учетом существующих дорог
- В результате проведения телефонных переговоров установлено, что аналог №1 реализуется совместно с юридическим лицом (продажа ООО). При продаже только земельного участка (без юридического лица) по договору купли-продажи цена увеличится на 6% от стоимости, указанной в объявлении.

Т. П. 2 Корректировки цен аналогов

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена 1 сот. земельного участка, руб., НДС не облагается	-	270 000	377 358	500 000
Возможность торга	-	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-14,7%	-14,7%	-14,7%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	230 310	321 886	426 500
Дата предложения	08.08.2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	230 310	321 886	426 500
Местоположение	Московская обл., г. о. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96	Московская обл., Ступино, ул. Академика Белова	Московская обл., г. о. Чехов, п. Березки	Московская обл., г. о. Чехов, ул. Уездная, 12/1
Направление	Симферопольское шоссе	Каширское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе
Направление	Юг	Юг	Юг	Юг

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Удаленность от МКАД, км	52	84	39	50
Зона	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)
Корректировка на местоположение в зависимости от направления и удаленности от МКАД, %	-	25%	0%	0%
Расположение в пределах города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Многоквартирная жилая застройка/Зоны автомагистралей
Корректировка на местоположение в зависимости от расположения в пределах города, %	-	14%	14%	21%
Суммарная корректировка на местоположение, %	-	43%	14%	21%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	329 343	366 950	516 065
Линия расположения	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Корректировка на линию расположения, %	-	0%	0%	10%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	329 343	366 950	567 672
Общая площадь земельного участка, кв. м	9 047	10 000	10 600	4 400
Корректировка на общую площадь земельного участка (по тренду), %	-	3%	6%	-23%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	339 223	388 967	437 107
Вид права на земельный участок	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права на земельный участок, %	-	15%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	390 106	388 967	437 107
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Под размещение торгового центра	Под торговые центры	Под размещение кафе-бара, кемпинга, торгового комплекса	Магазины
Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования/ограничения по строительству, %	-	0%	0%	0%

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	390 106	388 967	437 107
Наличие коммуникаций	Оценка производится исходя из наличия коммуникаций по границе	Электричество, газоснабжение и водоснабжение проработаны ТУ, не оплачены, коммуникации по границе. Канализация отсутствует.	По границе	Электричество подключено, газ, водоснабжение и канализация по границе
Корректировка на наличие электроснабжения, %	-	0%	0%	-9%
Корректировка на наличие газоснабжения, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на наличие водоснабжения, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на наличие канализации %	-	0%	0%	0%
Корректировка на наличие коммуникаций, %	-	0	0	-9%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	390 106	388 967	397 767
Наличие ИРД	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие ИРД, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	390 106	388 967	397 767
Наличие строений на участке	Условно свободный	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений
Корректировка на наличие улучшений, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена земельного участка, руб., НДС не облагается	-	390 106	388 967	397 767
Валовая корректировка	-	4	3	5
Вес	-	33,3333334%	37,5%	29,1666667%
Средневзвешенная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	391 913			

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

- *Корректировка на торг покупателя и продавца*

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли-продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. Как правило, при продаже недвижимости цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок.

Оценщиком был проанализирован диапазон скидки на торг для земельных участков в Московской обл.

Т. П. 3 Значения скидки на торг для торговых объектов в Московской обл.

Источник информации	Торговая недвижимость		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №32, 2023 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 21, табл. 1.3.2	11,0%	13,0%	12,0%
Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2022, стр. 294, 295, 307, 308 (для неактивного рынка)		16,4%*	
Среднее значение	13,7%	14,7%	14,2%

Источник: Расчет Оценщика

*Данный справочник, в отличие от других информационных ресурсов, приводит показатели скидки на торг отдельно для активного и неактивного рынка, Оценщиком было принято среднее значение скидки на торг для неактивного рынка для расчета итоговой величины.

К ценам аналогов №1-3 была применена корректировка на торг на уровне среднего значения максимального диапазона в размере **(-14,7%)** поскольку оценка проводится в период существенного ухудшения внешнеполитической и экономической ситуации, а также в период высокой неопределенности, затронувшей в том числе рынок земельных участков под коммерческую застройку. В ходе анализа рынка земельных участков было выявлено, что объявления о продаже земельных участков опубликованы в открытых источниках порядка 1-2 лет, что свидетельствует о достаточно низкой ликвидности подобных земельных участков.

- Корректировка на дату предложения**

Предложения аналогов являются актуальными на дату оценки, в связи с чем корректировка на дату предложения к ним не применялась.

- Корректировка на местоположение**

Основным ценообразующим фактором стоимости коммерческой недвижимости является выгодность и престижность его местоположения, а также хорошая транспортная доступность.

В рамках данной корректировки были рассмотрены несколько параметров: расположение в зависимости от направления и удаленности от МКАД в пределах Московской обл. и локальное расположение в пределах города.

Согласно анализу рынка коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД компании ООО "ПФК", по итогам 1 полугодия 2023 г., г. Ступино, в котором расположен аналог № 1, отнесен к экономической к зоне "за пределами МБК (А-108)". Аналоги №2 и №3 расположены в г. Чехов, как и объект оценки и относятся к экономической зоне "от ММК (А-107) до МБК (А-108)".

Корректировка на расположение в зависимости от направления и удаленности от МКАД в пределах Московской обл. была рассчитана на основании средних цен на торговую недвижимость в Московской обл. по различным зонам расположения, приведенных в разделе 4.3 настоящего Отчета.

Корректировка на расположение в пределах города была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки Часть 1 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2022, стр. 247-248.

Т. П. 4 Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от расположения в пределах города для земельных участков под офисно-торговую застройку

Зона расположения	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Центр города	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89	0,81	0,95
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,78	0,69	0,84
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,67	0,72	0,62	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,69	0,74	0,78	0,69	0,83
Окраины города, промзоны	0,64	0,62	0,67	0,56	0,73

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки Часть 1 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2022, стр. 247-248

Оцениваемый земельный участок расположен в непосредственной близости от центральной части г. Чехова, в зоне с хорошо развитой инфраструктурой, высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Застройка района имеет сложившийся характер, поблизости от оцениваемого объекта расположены административные здания, объекты социальной городской инфраструктуры, также имеются многоэтажные жилые дома, коттеджный поселок. Учитывая вышесказанное, Оценщик рассматривает зону расположения оцениваемого объекта как "центры деловой активности" (зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах, согласно "Справочнику оценщика

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

недвижимости-2021" под ред. Л.А. Лейфера). Относительный показатель стоимости для оцениваемого объекта принимается равным 0,88.

Аналоги №№1,2 расположены в зонах автомагистралей на окраинах населенных пунктов, а местоположение аналога №3 характеризуется как многоквартирная жилая застройка. В связи с этим, для аналогов №1,2 Оценщик принимает относительный показатель стоимости на уровне среднего значения по зоне "зоны автомагистралей" в размере 0,77, а для аналога №3 относительный показатель стоимости принимается на уровне среднего значения по зоне "многоквартирная жилая застройка" и "многоквартирная жилая застройка", т.к. находится в жилом квартале в непосредственной близости от Симферопольского шоссе, в размере 0,73.

Т. П. 5 Расчет корректировки на местоположение

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Московская обл., г. о. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96	Московская обл., Ступино, ул. Академика Белова	Московская обл., г. о. Чехов, п. Березки	г. о. Чехов, ул. Уездная, 12/1
Направление	Симферопольское шоссе	Каширское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе
Направление	Юг	Юг	Юг	Юг
Удаленность от МКАД, км	52	84	39	50
Зона	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)
Показатель	79 300	63 200	79 300	79 300
Корректировка на местоположение в зависимости от направления и удаленности от МКАД, %	-	25%	0%	0%
Расположение в пределах города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Многоквартирная жилая застройка/Зоны автомагистралей
Относительный показатель стоимости в зависимости от расположения в пределах города	0,88	0,77	0,77	0,73
Корректировка на местоположение в зависимости от расположения в пределах города, %	-	14%	14%	21%
Суммарная корректировка на местоположение, %		43%	14%	21%

Источник: расчеты Оценщика

- **Корректировка на линию домов**

При исследовании данного параметра Оценщик анализировал количество полос, а также трафик. Объект оценки и аналоги №1 и №2 расположены на первой линии крупных улиц (5 и более полос движения с высоким трафиком), вследствие чего объекты признаются сопоставимыми по данному параметру и введение корректировки не требуется. Улица расположения аналога №3 менее крупная (2 полосы) и его расположение отнесено к категории "первая линия второстепенной улицы", следовательно необходима корректировка.

Корректировка применялась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки Часть 1 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2022, стр. 285.

Т. П. 6 Значения коэффициентов, отражающих изменение стоимости в зависимости от линии расположения домов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,17	1,06	1,28

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки Часть 1 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2022, стр. 285

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Т. П. 7 Расчет корректировки на линию домов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Линия расположения	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Относительный показатель стоимости	1,17	1,17	1,17	1,06
Корректировка на линию домов, %	-	0%	0%	10%

Источник: расчеты Оценщика

- Корректировка на общую площадь**

Данная корректировка учитывает снижение цены за единицу площади недвижимости при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Корректировка выводилась на основе тренда, отражающего зависимость цены от площади земельного участка офисно-торгового назначения. Для расчета корректировки на площадь были использованы данные Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки Часть 2 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2022.

Тренд описывается степенной функцией, на основании которой выведено уравнение зависимости удельной цены от площади земельного участка коммерческого назначения:

$$y=1.78 x^{-0,36},$$

где:

y - относительный показатель стоимости;

x - площадь объекта.

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже.

Т. П. 8 Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь земельного участка, кв. м	9 047	10 000	10 600	4 400
Относительный показатель стоимости по тренду	0,067	0,065	0,063	0,087
Корректировка на общую площадь, %	-	3%	6%	-23%

Источник: расчеты Оценщика

- Корректировка на вид права на земельный участок**

Земельный участок в составе аналогов №2 и №3 так же, как и участки, входящие в состав объекта оценки, оформлены на праве собственности, земельный участок аналога №1 оформлен на праве долгосрочной аренды. Требуется внесение корректировки по данному параметру.

Корректировка вносится на основании "Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки Часть 2 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2022, стр. 82-85.

Т. П. 9 Поправочные коэффициенты на вид права на земельный участок под офисно-торговую застройку, усредненные данные по России

Наименование	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельных цен земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельным ценам аналогичных участков в собственности	0,87	0,80	0,93

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки Часть 2 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2022, стр. 82-85

Расчет корректировки на вид права на земельный участок приведен в таблице ниже.

Т. 5.51 Расчет корректировки на вид права на земельный участок

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Вид права на земельный участок	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Относительный показатель стоимости в зависимости от прав на земельный участок	1,00	0,87	1,00	1,00

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка на вид права на земельный участок, %	-	15%	0%	0%

Источник: расчеты Оценщика

- Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования**

Оцениваемый объект и подобранные аналоги представляют собой земельные участки с возможностью размещения торговых объектов. Стоит отметить, что, согласно Правилам землепользования и застройки, оцениваемый земельный участок расположен в зоне О-1, одним из основных ВРИ которой является "Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) 4.2", также как и аналоги.

Таким образом, оцениваемый объект и аналоги являются сопоставимыми по данному параметру и введение корректировки не требуется.

- Корректировка на наличие инженерных коммуникаций**

Оцениваемый земельный участок рассматривается как условно свободный с коммуникациями по границе. У аналогов №№1,2 инженерные коммуникации также проходят по границе. У аналога №3 электричество подключено. Таким образом, необходимо введение корректировки.

Корректировка вносится на основании "Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки Часть 2 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2022, стр. 181, 183.

Т. П. 10 Поправочные коэффициенты на наличие коммуникаций на земельном участке под офисно-торговую застройку, усредненные данные по России

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Земельные участки под офисно-торговую застройку					
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82	0,70	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78	0,83	0,71	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79	0,85	0,72	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82	0,88	0,75	0,95

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки Часть 2 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2022, стр. 181, 183

Расчет корректировки на наличие инженерных коммуникаций на земельном участке приведен в таблице ниже.

Т. П. 11 Расчет корректировки на наличие инженерных коммуникаций на земельный участок

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие коммуникаций	Оценка производится исходя из наличия коммуникаций по границе	Электричество, газоснабжение и водоснабжение проработаны ТУ, не оплачены, коммуникации по границе. Канализация отсутствует.	По границе	Электричество подключено, газ, водоснабжение и канализация по границе
Относительный показатель стоимости в зависимости от наличия электроснабжения на участке	0,82	0,82	0,82	0,90
Корректировка на наличие электроснабжения, %	-	0%	0%	-9%

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Относительный показатель стоимости в зависимости от наличия газоснабжения на участке	0,90	0,90	0,90	0,90
Корректировка на наличие газоснабжения, %	-	0%	0%	0%
Относительный показатель стоимости в зависимости от наличия сетей водоснабжения	0,92	0,92	0,92	0,92
Корректировка на наличие водоснабжения, %	-	0%	0%	0%
Относительный показатель стоимости в зависимости от наличия канализации	0,95	0,95	0,95	0,95
Корректировка на наличие канализации %	-	0%	0%	0%
Корректировка на наличие коммуникаций, %	-	0	0	-9%

Источник: расчеты Оценщика

- Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации**

На оцениваемый земельный участок отсутствуют исходно-разрешительные документы, также как на все подобранные аналоги, вследствие чего объекты признаются сопоставимыми по данному параметру и введение корректировки не требуется.

- Корректировка на наличие строений на земельном участке**

Оцениваемый земельный участок рассматривается как условно свободный от улучшений. На земельных участках, рассматриваемых в качестве аналогов, также отсутствуют улучшения, вследствие чего объекты признаются сопоставимыми по данному параметру и введение корректировки не требуется.

Итоговая величина рыночной и справедливой стоимостей 1 сот. общей площади земельного участка рассчитывалась на основе математического взвешивания. Веса определялись расчетным методом, в зависимости от количества внесенных корректировок в цену предложения объекта-аналога. В результате внесения корректировок средневзвешенная стоимость 1 сот. общей площади земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода, составила: **391 913 руб./сот. НДС не облагается.**

Расчет рыночной и справедливой стоимостей земельного участка сравнительному подходу

Далее приведен расчет рыночной и справедливой стоимостей земельного участка по сравнительному подходу путем умножения общей площади на средневзвешенную стоимость 1 сот. земельного участка.

Т. П. 12 Расчет рыночной и справедливой стоимостей земельного участка по сравнительному подходу

Параметр	Значение
Общая площадь, сот.	90,47
Средневзвешенная цена 1 сот. общей площади, руб. НДС не облагается*	391 913
Рыночная и справедливая стоимости по сравнительному подходу, руб. НДС не облагается*	35 456 369

Источник: расчеты Оценщика

*В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость

Вывод: рыночная и справедливая стоимости земельного участка, рассчитанные сравнительным подходом на 08.08.2023 г., составляют **35 456 369 руб. НДС не облагается.**



ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

Источники, использованные при расчете стоимости здания ТЦ "Карнавал" в рамках сравнительного подхода

Аналог № 1

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158889


Яндекс Карты — Конструктор карт — Statrielt - продажи — Геопортал Подмо — Публичная кадастр

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа торгового центра в г. Коломна

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР (ЛОТ 158889) г. Коломна, площадь Восстания д. 7 Котельники (транспортом 40 мин.) Просмотров: 4283



Цена объекта :	1 250 000 000 Р	Цена за м2 :	74 635 Р
Площадь	16 748 м2	Этаж	1, 2, 3, 4, 5, -1
Планировка	Открытая	Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	4,2 - 4,4 м	Мощность электроэнергии	2500 кВт
Парковка	Перед фасадом	Вытяжка	Есть

Информация по арендатору

Арендатор: «Сбербанк», супермаркет «Перекресток», «Макдоналдс», «Якитория», «Литр», «Помидор»

Месячная аренда плата: 8 300 000 руб.

Годовой арендный поток: 99 600 000 руб.

Расположение Как доехать | Панорама Объекты рядом | Скачать презентацию объекта

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158889

Яндекс Карты — Конструктор карт — Statrielt - продажи — Геопортал Подмо — Публичная кадастр

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Как доехать | Объекты рядом | **ОБЪЕКТ**

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Продажа торгового центра "Кадо", общей площадью 16 748 м2 в г. Коломна, ул. площадь Восстания, д. 7 (40 минут транспортом от метро "Котельники"). 1 линия домов.

Новорязанское шоссе, 90 км. от МКАД) в центре города рядом с ж/д вокзалом, ст. Голутвин, автовокзалом и городским рынком. Введен в эксплуатацию в 2009 году. 2 пассажирских лифта, 2 группы травалаторов, 2 группы эскалаторов. Пять входов.

Арендаторы: «Сбербанк», магазины: «Паскуччи Шоп», «РокПорт», «Ostin», «Вещь», «House», знаменитые бутики «Макси», «OGGI», «Reebok», «Adidas», «Визави» и многие другие. Предприятия общественного питания – рестораны «Макдоналдс», «Якитория», «Литр», «Помидор», кофейня «Карамель», «ОлГуд», «Редмонд», «Милавица», «Ион» и многие другие. Долгосрочные и краткосрочные договора аренды. Месячный арендный поток по арендаторам 8,3 млн. рублей. Окупаемость 12 лет.

Стоимость продажи 1 250 000 000 рублей. Без комиссии.

Годовой арендный поток: **99 600 000 руб.**

Окупаемость: **12.6 лет (без учета индексации)**

Доходность **8% годовых**

Коммерческие условия

Цена за м2 : **74 635 руб**

Общая стоимость : **1 250 000 000 руб**

Комиссия: **Без комиссии**

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158889

Аналог № 2

https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/

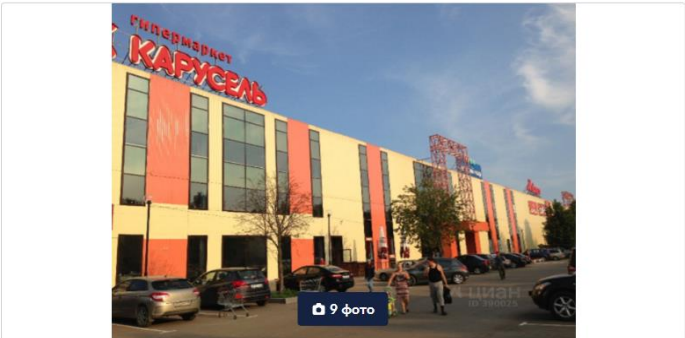
Яндекс Карты — Конструктор карт — Stattielt - продаж — Геопортал Подмо — Публичная кадастр

Обновлено: сегодня, 17:16 — 1 645 просмотров, 2 за сегодня

Торговая площадь, 19 341 м² в торговом центре «Карусель»

Московская область, Чехов, Симферопольское ш., 1 [На карте](#)
 /\ Симферопольское шоссе 50 км от МКАД /\ Варшавское шоссе 52 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Сохранить](#) [Пожаловаться](#)



9 фото


Площадь: 19 341 м² | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно


2 000 000 000 ₪ [Следить за изменением цены](#)


Цена за метр: 103 408 ₪ | Налог: УСН


+7 906 780-02-32
+7 985 207-19-42

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
СИГМА ИНВЕСТ
 📄 Документы проверены

 Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10%
Лизинг коммерческой недвижимости
 от 10 млн руб. до 100 млн руб. Подробности на [d-leasing.ru](#)


 **Продажа ритейла в бизнес-центре класса А**
 Ostanokino business park. 1 мин. от м. Бутырская. Ипотека от 8.5%. Первый взнос от 15%
+7 (495) 518-94-23
 Останкино Бизнес Парк. Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «БИЗНЕС»

https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/

Яндекс Карты — Конструктор карт — Stattielt - продаж — Геопортал Подмо — Публичная кадастр

ПРЯМАЯ ПРОДАЖА БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ, Без комиссий и переплат !!! ОКУПАЕМОСТЬ около 6 ЛЕТ !!!


Продаём арендный бизнес от собственника - торговое здание с гипермаркетом Карусель, магазинами М.Видео, Детский Мир и другими арендаторами. Общий арендный поток 29.000.000 руб. в месяц. Договор аренды с гипермаркетом действует с 2012 по 2027 год. Здание в частной собственности юридического лица, упрощенная система налогообложения. Площадь в 3-х уровнях. Земельный участок 5,3477 Га в собственности. Стабильный бизнес, хорошее расположение, адекватная цена. Документы готовы к продаже. Просмотр по требованию покупателя. Чехов, Симферопольское шоссе, д.1. ТЦ Карусель. Площадь 19 300 кв.м. 3 этажа. Основные площади на 1-м этаже порядка 14500 тыс кв.м. Электричество 2 мвт. Центральные коммуникации, парковка 300 м/м. Газ, своя котельня, Земля 53,4 тыс кв.м. в собственности. Якоря: Карусель, М.Видео, Детский мир, Zolla, Бургер кинг и другие. Кроме тц передаются вспомогательные постройки на земельном участке - склады, ангары и тд. Торговый центр 19 300 м² в г. Чехов. Симферопольское шоссе дом 1.Имеется гостевая парковка. Состояние здания хорошее. На центральной магистрали города. Продается ТЦ общей площадью 19300 кв.м., расположенный на центральной магистрали г. Чехов - Симферопольском шоссе. Рядом расположен новый большой жилой район Губернский, рынок, магазины автомобилей. Перед ТЦ парковка на 300 м/м. Остановка транспортная перед ТЦ. Центральные коммуникации: хол. вода, магистральный газ, электричество 2 МВт, своя котельня. Земля в собственности. Якорные арендаторы: Карусель, М.Видео, Детский мир, Zolla и другие. Новый ТРЦ в МО, г. Чехов. Симферопольское шоссе, д.1. Первая линия, 3 этажа. Арендаторы: федеральные сети. Центральные коммуникации, электричество 2 МВт. Собственная газовая котельня. Якорные арендаторы: Гипермаркет, Супермаркет бытовой техники и электроники, Товары для детей, Товары для дома, Универмаг одежды для всей семьи. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!


2 000 000 000 ₪ [Следить за изменением цены](#)


Цена за метр: 103 408 ₪ | Налог: УСН

+7 906 780-02-32
+7 985 207-19-42

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
СИГМА ИНВЕСТ
 📄 Документы проверены

 Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10% 

https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/

Яндекс Карты — Конструктор карт — Stattielt - продажа — Геопортал Подмо — Публичная кадастр

Фотографии (9) **Описание** На карте Торговая площадь, 19 341 м²

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Тип помещения: Street retail
 Площадь: 19 341 м²
 Этаж: 1 из 1
 Состояние: Типовой ремонт
 Вход: Общий с улицы
 Парковка: Наземная, 250 мест, бесплатно
 Наземная, 250 мест

О ТЦ «Карусель»

Год постройки	1975	Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее	Общая площадь	19 323,2 м ²
Вентиляция	Приточная	Кондиционирование	Местное
Отопление	Автономное	Система пожаротушения	Сигнализация

2 000 000 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр: 103 408 Р
 Налог: УСН

+7 906 780-02-32
+7 985 207-19-42

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

СИГМА АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
СИГМА ИНВЕСТ
 📄 Документы проверены

📄 Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Директ
 Лизинг коммерческой недвижимости
 Реклама. Рекламодатель: ООО «Директ Лизинг», ОГРН 106774

РЕКЛАМА: Продажа ритейла в бизнес-центре класса А
 Ostanokino business park. 1 мин. от м. Бутырская. Ипотека от 8,5%. Первый взнос от 15%
+7 (495) 518-94-23

Останкино Бизнес Парк. Рекламодатель и застройщик: ООО «СЗ «БИЗНЕС ПАРК «ОСТАНКИНО», ОГРН 5137746155674, 119433, Москва, ул. Пероговская М., д. 3, эт. 4, пом. 1, ком. 22. ПД на наш дом.рф. Ипотека от АО «Банк ДОМ.РФ» (лиц. №2312 от 19.12.2018). Ставка от 8,5%. Макс.

https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/

Яндекс Карты — Конструктор карт — Stattielt - продажа — Геопортал Подмо — Публичная кадастр

LUNAR Офисы от 88 м²
 ЛЕНИНСКИЙ ПРОСПЕКТ, 38 Скидка до 10%

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Чехове > Коммерческая > Продажа торго...

Обновлено: вчера, 15:08 1 648 просмотров, 0 за сев...

Торговая площадь, 19 341 м² в торговом центре «Карусель»

Московская область, Чехов, Симферопольское ш. 1 На к...
 /Л Симферопольское шоссе 50 км от МКАД /Л Вар...

Статистика просмотров за последние 10 дней

1649 просмотров с даты создания объявления 09.03.2016
 6 просмотров за последние 10 дней

Количество просмотров 8 августа: 0

В избранное

https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/

Аналог № 3

https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/148314659/
 Яндекс Карты — Конструктор карт — Statrliet - продажа — Геопортал Подмо — Публичная кадастр

Обновлено: вчера, 15:08 803 просмотра, 2 за сегодня

Торговая площадь, 6 550 м² в торгово-офисном комплексе «Маяк»

Московская область, Сергиев Посад, ул. 1-я Рыбная, 19/22 [На карте](#)
 /А Ярославское шоссе 57 км от МКАД /А Сергиев Посад - Череповец шоссе 57 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



Площадь 6 550 м² Этаж 1 из 3 Помещение Свободно

620 000 000 ₪

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 601 400 000

Цена за метр 94 657 ₪
 Налог УСН

+7 906 780-02-32
+7 985 207-19-42

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **СИГМА ИНВЕСТ**
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10%
Лизинг коммерческой недвижимости

Директ
 PH 1067746516265, 119034, г. Москва, Всеволоцкий пер., д. 2, стр. 2, Услуги пр

https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/148314659/
 Яндекс Карты — Конструктор карт — Statrliet - продажа — Геопортал Подмо — Публичная кадастр

ПРЯМАЯ ПРОДАЖА БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ. Без комиссий и переплат !!! Продаём отличный торговый центр в центре города ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 6,5 ЛЕТ !!! Этот крупнейший торговый центр Сергиева Посада расположен на Привокзальной площади. В торговом центре Маяк Сергиева Посада можно найти большой выбор товаров для всей семьи, дома и дачи по доступным ценам. Широкий ассортимент мужской, женской и детской одежды для спорта и повседневной жизни привлекают сюда множество посетителей. Готовый арендный бизнес. Окупаемость 6,5 лет. Торговый центр "МАЯК" полностью на 100 % заполнен арендаторами. ТЦ Маяк общей площадью 6 550 кв. м в г. Сергиев-Посад, Московской области, ул. 1-я Рыбная, 19/22 находится на центральной площади города вблизи железнодорожного и авто вокзалов. Земельный участок 3 300 кв. м в собственности, электричество 800 кВт. Крупные сетевые арендаторы: Fix Price, Enter, Бургер Кинг, Дикси и др. Напротив ТЦ располагаются авто и ж/д вокзалы, которые обеспечивают сверхинтенсивный пешеходный и автомобильный трафик и привлекают огромное количество посетителей. Якорными арендаторами являются ведущие сетевые ритейлеры Дикси (600 кв. м), Fix Price, Бургер Кинг, Связной, Эконом Аптека, ENTER, магазин Second Hand, Улыбка Радуги, Золото 585, ТОФА, Кузьма инструмент. Распределение по площади 1 этаж - 3 000 кв. м., 2 этаж - 1 800 кв. м., 3 этаж - 1 750 кв. м. Земельный участок - 0,33 Га в собственности. Коммерческие условия: Общая площадь - 6 550 кв. м. Годовой арендный поток - 103 000 000 руб. УСН. Срок окупаемости - 6,5 лет (без учета индексации). СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

620 000 000 ₪

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 601 400 000

Цена за метр 94 657 ₪
 Налог УСН

+7 906 780-02-32
+7 985 207-19-42

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

Об объекте

Тип помещения	Street retail
Площадь	6 550 м²
Этаж	1 из 3
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Общий с улицы
Парковка	Наземная Наземная Спонтанная

О ТЦ «Маяк»

Год постройки	2007	Тип здания	Торгово-офисный комплекс
Категория здания	Действующее	Общая площадь	6 208,7 м²
Масштаб торгового комплекса	Районный	Вентиляция	Приточная
Кондиционирование	Местное	Отопление	Центральное
Система пожаротушения	Сигнализация		

620 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 601 400 000

Цена за метр 94 657 ₽

Налог УСН

+7 906 780-02-32

+7 985 207-19-42

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

СРОК ДО 7 ЛЕТ. АВАНС ОТ 10%
Лизинг коммерческой недвижимости
 Максимальный срок: 7 лет, стоимость от 10 млн руб. до 100 млн руб. Подробности

Директ

<https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/148314659/>

Источники, использованные при расчете стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Аналог № 1*

https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_izhs_1809853960

Яндекс Карты — Конструктор карт — Statrielt - продажа — Геопортал Подмо — Публичная кадастр

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 100 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

27 000 000 Р
270 000 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 934 555-87-05

Написать сообщение



Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Карен
Агентство
На Авито с июля 2013

Подписаться на продавца



Привокзальная улица

Участок

Яндекс

2018

Об участке

Площадь: 100 сот.

Расстояние от МКАД: 79 км

https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._izhs_1809853960

Яндекс Карты — Конструктор карт — Statrielt - продажа — Геопортал Подмо — Публичная кадастр



27 000 000 ₺

270 000 ₺ за сотку
или предложите свою цену

Об участке

Площадь: 100 сот.

Расстояние от МКАД: 79 км

Расположение

Московская область, Ступино
Каширское шоссе, 79 км

[Показать карту](#)

8 934 555-87-05

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Описание

Продается участок г.Ступино Московской области расположенный в 80 км к югу от МКАД, является частью территории проектируемого транспортно-пересадочного узла «Ступино» (ТПУ) и прилегает к существующему железнодорожному и автовокзалу «Ступино» Павелецкого направления Московской железной дороги. Договор аренды земельного участка от города, ГПЗУ на 10 000 кв.м.

№ 1809853960 · 21 июля в 10:56 · 2400 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Карен

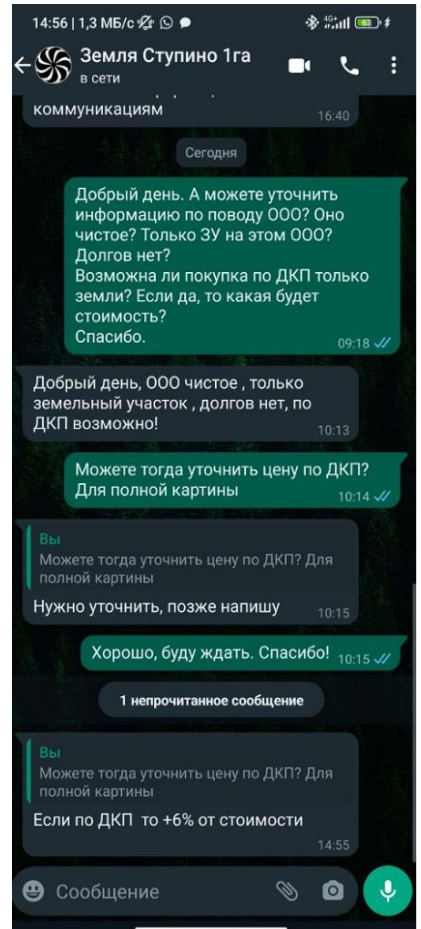
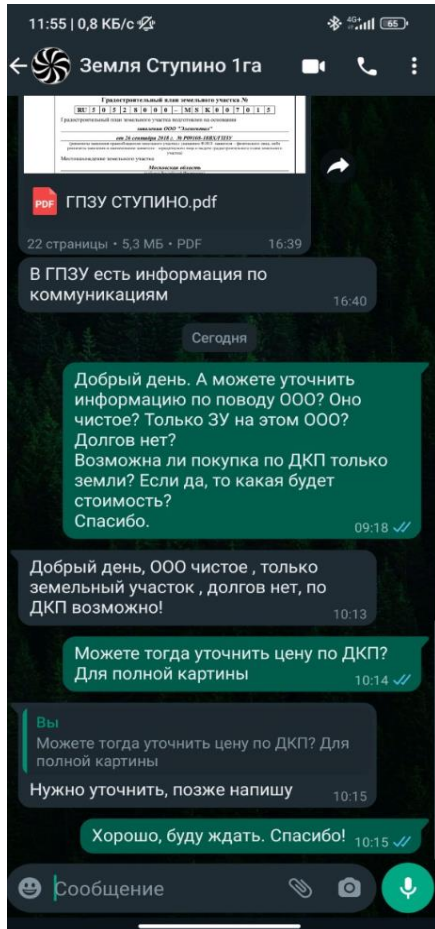
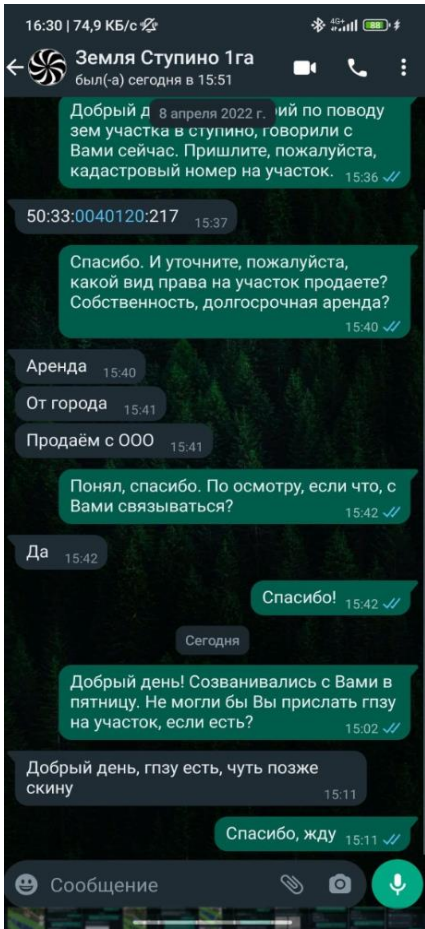
Агентство

На Авито с июля 2013



https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._izhs_1809853960

* Примечание: участок реализуется совместно с юридическим лицом (продажа ООО). Со слов продавца: в распоряжении юридического лица только земельный участок, указанной в объявлении, юридическое лицо не имеет обременений / арестов / задолженностей. При продаже только участка (без юридического лица) по договору купли-продажи цена увеличится на 6% от стоимости, указанной в объявлении.



Аналог № 2

https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/289876005/

Яндекс Карты | Структуратор карт | Statriel - продаж | Геопортал Подмо | Публичная кадастр

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Чехове > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Чеховском районе > пос. Березки > Варшавское шоссе

Обновлено: 31 июл, 12:08 > 40 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 106 сот.

Московская область, Чехов городской округ, Березки поселок [На карте](#)
 А Симферопольское шоссе 52 км от МКАД / А Варшавское шоссе 54 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить в избранное | Пожаловаться

Площадь участка: 106 сот. Категория: Участок поселений

40 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 38 800 000

Цена за сотку: 377 359 Р

Налог: УСН

+7 985 183-37-02

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **ЗЕМТОРГ.РФ**
 Документы проверены

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10% **Лизинг коммерческой недвижимости** | Директ

1 млн руб. до 100 млн руб. Подробности на d-lease.ru

РЕКЛАМА Аренда БЦ «Симонов Плаза»
 Офисы от 27 м² до 2 500 м². Видовая локация. 5 минут от метро. Паркинг - 1500

ПЗ | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/289876005/

Яндекс Карты | Конструктор карт | Statriel - продаж | Геопортал Подмо | Публичная кадастр

Фотографии (18) **Описание** На карте Похожие объявления

Коммерческая земля, 106 сот.

Номер лота: 001-051
Кадастровый номер: 50:31:0030112:16

Категория земель: Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования (ВРИ): Под размещение кафе-бара, кемпинга, торгового комплекса

Первая линия от Симферопольского шоссе (М-2).
Имеется существующий съезд/выезд на шоссе.

Участок находится в функциональной зоне "О-1" Многофункциональная общественно-деловая зона.
Основные виды разрешенного использования:

- Деловое управление (код 4.1):
 - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (код 4.2);
 - Рынки (код 4.3);
 - Магазины (код 4.4);
 - Общественное питание (код 4.6);
 - Гостиничное обслуживание (код 4.7);
 - Развлечения (код 4.8);
 - Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1);
 - Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса (код 4.9.1.1);
 - Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса (код 4.9.1.2);
 - Размещение магазинов сопутствующей торговли (код 4.9.1.3);
 - Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли (код 4.9.1.4);
 - Выставочно-ярмарочная деятельность (код 4.10);
 - Иное...
- Условно-разрешенные виды использования:
 - Склады (код 6.9);
 - Иное...

Электричество - по границе участка.
Отличные круглогодичные подъездные пути.
Близость расположения к юго-восточным границам Новой Москвы.
36 км от МКАД, по Симферопольскому шоссе.

40 000 000 ₹
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 38 800 000

Цена за сотку 377 359 ₹
Налог УСН

+7 985 183-37-02
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЗЕМТОРГ.РФ
Документы проверены

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10%
Лизинг коммерческой недвижимости
Директ
Реклама, Рекламод

Аренда БЦ «Симонов Плаза»
Офисы от 27 м² до 2 500 м². Видовая локация. 5 минут от метро. Паркинг - 1500 м/м. Собственник!
АРЕНДА ОФИСОВ +7 (495) 135-26-96

Рекламодатель и продавец ООО «СитиЭндМолл», ОГРН 5107746065994, 117218, г. Москва, Нахимовский пр-кт, дом 24, строение 4.
Пойти на сайт

https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/289876005/

Яндекс Карты | Конструктор карт | Statriel - продаж | Геопортал Подмо | Публичная кадастр

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Чехове > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Чеховском районе > пос. Березки > Варшавское шоссе

Обновлено: 31 июл, 12:08 40 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 106 сот.

Московская область, Чехов городской округ, Березки поселок На карте
л/ Симферопольское шоссе 52 км от МКАД л/ Варшавское шоссе

В избранное

Статистика просмотров за последние 10 дней
41 просмотр с даты создания объявления 10.07.2023
13 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
5.08	1
6.08	0
7.08	1
8.08	0
9.08	1
10.08	1
11.08	1
12.08	0
13.08	6
14.08	2

Количество просмотров 14 августа: 2

40 000 000 ₹
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 38 800 000

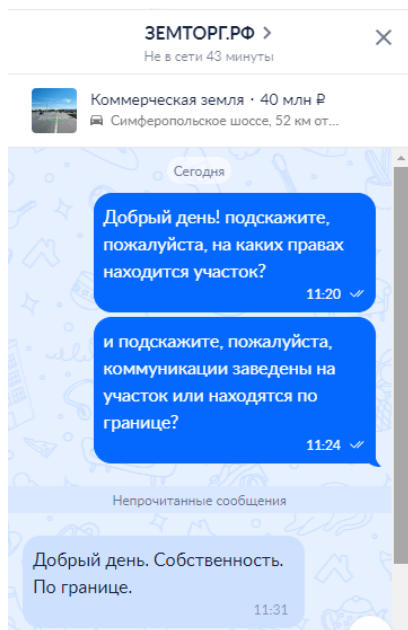
Цена за сотку 377 359 ₹
Налог УСН

+7 985 183-37-02
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЗЕМТОРГ.РФ



<https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/289876005/>

Аналог № 3

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_44sot_promnaznacheniya_2292382786

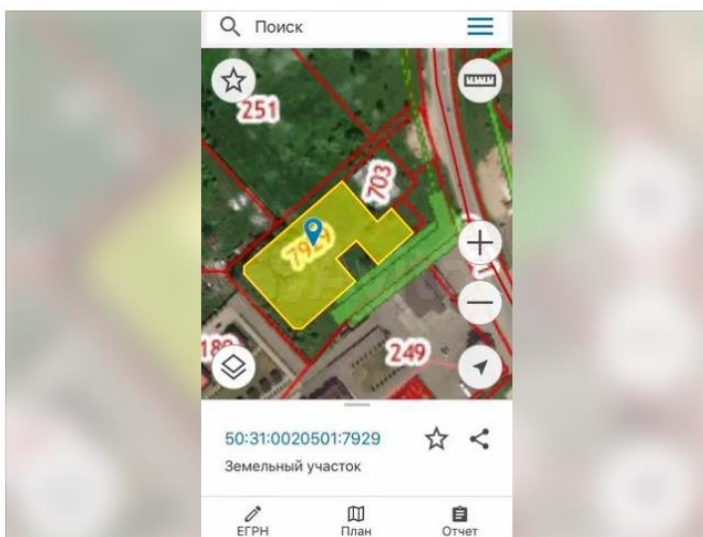
Яндекс Карты — Конструктор карт — Statrielt - продажа — Геопортал Подмоск. — Публичная кадастр. — Размещение торгов

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 44 сот. (промназначения)

22 000 000 ₽

500 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)



8 916 127-29-90

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений

Частное лицо

На Авито с ноября 2010

Экологический вклад -544 кг CO₂

19 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 44 сот.

Расстояние от МКАД: 46 км

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_44sot_promnaznacheniya_2292382786

Яндекс Карты — Конструктор карт — Stabriel - продажд... — Геопортал Подмо... — Публичная кадастр... — Размещение торго...

Площадь: 44 сот.

Расстояние от МКАД: 46 км

22 000 000 Р

500 000 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

Расположение

Московская область, Чехов, Уездная ул.
Симферопольское шоссе, 46 км

[Показать карту](#)

8 916 127-29-90

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений

Частное лицо

На Авито с ноября 2010

Экологический вклад -544 кг CO₂

19 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Горячее предложение! 🔥🔥🔥 Таких объектов на продаже в городе нет и не будет. Продаётся отличный земельный участок в городе под коммерцию. Вид разрешённого использования 4.4 (магазины). Подходит под размещение магазина, торговой галереи, торгового центра, офисного центра, спортивного центра, медицинского центра, ветеринарного центра, досугового центра, банного комплекса, ресторана, сервисного центра, мойки и т.д. (по генплану общественная деловая зона). Не попадает в зону КУРТ. Площадь участка позволяет построить серьёзный проект. Участок ровный, правильной формы и без обременений. Прилегающая территория, которая будет в вашем распоряжении составляет около 30 соток. Очень классное расположение: в 350 метров от Симферопольского шоссе, в самом крупном и развитом микрорайоне города (микрорайон Губернский состоит из высотных домов с численностью населения около ста тысяч человек), сейчас вокруг него строятся новые коттеджные посёлки, что обеспечит ещё увеличение численности населения, рядом с участком расположены действующие магазины, гостиница, ресторан, мойки, фабрика и т.д. Расположен у дороги с очень большим трафиком, ведущей в много деревень и коттеджных посёлков и отлично просматриваемый с неё. Подключено электричество 15 кВт, возможность увеличения есть. При необходимости, возможно подключение к газу, водоснабжению и канализации. Документы на строительство подъездного пути с основной дороги к участку оформлены и он частично построен. Не упустите возможность сейчас купить классный участок под ваш бизнес или инвестицию в хорошем месте и сохранить ваши деньги.

№ 2292382786 · 21 июля в 19:32 · 848 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

← **Евгений**
Участок 44 с... · 22 000 000 Р

Четверг, 17 августа

11:46 ✓ Добрый день! Подскажите, пожалуйста, электричество заведено на участок или находится по границе?

Непрочитанные сообщения

Здравствуйте ...

12:56 Подключено 15 кВт

12:58 Счётчик стоит на столбе и от него кабелем уже ведёте на участок как и куда вам нужно

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_44sot_promnaznacheniya_2292382786



ПРИЛОЖЕНИЕ 4 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

П4.1 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания (замещения) собственности, которая имела бы полезность, аналогичную с рассматриваемой собственностью.

Иными словами, затратный подход для оценки объектов недвижимости основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с справедливой стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимой собственности.

Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Если оцениваемая недвижимость изношена, то делаются скидки на накопленную амортизацию (износ), чтобы рассчитать стоимость, приближенно равную справедливой стоимости.

Затратный подход оценки недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- определение справедливой стоимости прав на земельный участок;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений без учета износа;
- определение величины предпринимательского дохода (прибыли девелопера);
- определение величины накопленного износа улучшений;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения;
- определение справедливой стоимости недвижимости затратным подходом, как суммы стоимостей земельного участка и стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Затратный подход очень полезен при определении справедливой стоимости объектов специализированного имущества, редко продаваемых на рынке, к которым можно отнести некоторые виды коммерческой недвижимости.

Затратный подход обычно дает наиболее достоверные результаты, когда объекты недвижимости являются новыми или сравнительно недавно построенными.

Сравнительный подход

Сравнительный подход (подход по сравнению продаж) основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком, при этом справедливая стоимость в сравнительном подходе рассчитывается на основании изучения рыночных цен объектов недвижимости, конкурирующих друг с другом за долю на рынке.

Подход к оценке по сравнению продаж также основан на принципе замещения, согласно которому рациональный покупатель или инвестор, при наличии на рынке нескольких схожих объектов, не заплатит за конкретный объект недвижимости больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности, иначе говоря когда в наличии имеется несколько сходных или сопоставимых товаров, товар, имеющий наименьшую цену, привлекает наибольший спрос и получает наиболее широкое распространение.

Подход сравнения продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

Подход сравнения продаж при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов и выбор достоверной информации для анализа;
- определение единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единицы сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости Объекта оценки.

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке, такие как, например, цена аренды или продажи на один квадратный метр площади. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость и объясняют наблюдаемую вариацию цен на данном рынке недвижимости. Анализ рынка выявляет, какие элементы сравнения определяют особенную чувствительность цен на недвижимость. Корректировки по элементам сравнения позволяют сузить различия между сравниваемым и оцениваемым имуществом. К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;

- условия продажи;
- время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования.

Окончательное решение о величине результата, определенного подходом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих наибольшее сходство с Объектом оценки.

При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации для определения стоимости подходом сравнения продаж допускается применять методы математической статистики.

Доходный подход

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта определяется доходами и выгодами, которые ожидает получить собственник объекта в будущем от его использования.

Доходный подход исходит из принципа предвидения, который рассматривает стоимость, как создаваемую ожиданием будущих выгод (потока доходов). Доходный подход особенно важен для объектов имущества, которые покупаются и продаются исходя из их способности приносить доходы, т.е. для коммерческой недвижимости.

Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка.

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен тремя методами:

- **метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- **метод капитализации доходов по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- **метод дисконтирования денежных потоков** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

При оценке объектов недвижимости доходным подходом задача определения дохода от эксплуатации объекта традиционно решается путем расчета возможных поступлений от сдачи оцениваемой недвижимости в аренду.

В случае использования объекта недвижимости путем сдачи его в аренду расчет его справедливой стоимости предполагает, в первую очередь, определение **потенциального валового дохода (ПВД)** от объекта на основе рыночных ставок арендной платы, характерных для недвижимости аналогичного назначения с учетом ее местоположения, физического состояния, наличия коммуникаций и прочих существенных характеристик. Потенциальный валовой доход представляет собой доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов и рассчитывается путем умножения арендной ставки на площадь Объекта оценки.

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы.}$$

Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например, сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада, рекламного места и т.д.

На следующем этапе рассчитываются операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура и пр.). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства.

Полученный в результате уменьшения потенциального валового дохода на операционные расходы показатель принято называть **чистым операционным доходом (ЧОД)**. Данный показатель затем дисконтируется либо капитализируется.

При использовании метода дисконтирования денежного потока возникает также задача определения размера реверсии, то есть стоимости объекта недвижимости на конец прогнозного периода. Реверсия может быть определена путем:

- назначения цены продажи, исходя из предположений относительно будущего состояния объекта и конъюнктуры рынка;
- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Итоговая стоимость объекта недвижимости складывается из текущих стоимостей будущих денежных потоков и реверсии.

Получаемая в результате применения доходного подхода стоимость недвижимости включает в себя не только стоимость непосредственно зданий или сооружений, но и стоимость прав на земельный участок, на котором они расположены.

Ставка капитализации

Коэффициент (ставка) капитализации применяется при оценке имущества для капитализации дохода за определенный период, как правило, год. Ставка капитализации выражает зависимость между общей суммой доходов, приносимых имуществом, и полной величиной его стоимости.

Одним из методов расчета ставки капитализации (R_0) является "Расчет коэффициента капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива". Этот расчет учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости объекта за рассматриваемый период.

Доход на инвестиции отражает норма отдачи, или ставка дисконтирования, или, более точно, конечная норма отдачи (конечная отдача), в силу того, что учитывается весь период владения. Существует функциональная связь между общей ставкой капитализации и конечной отдачей.

$$R_0 = R_e - \Delta \times SFF$$

где:

R_0 - ставка капитализации;

R_e - ставка дисконтирования, или норма прибыли (отдачи) на всю сумму инвестиций;

Δ - доленое изменение стоимости;

SFF - норма возврата (фактор фонда возмещения).

Ставка капитализации (R_0) включает ставку отдачи на капитал (R_e) и норму возврата (SFF), формирующую отчисления в фонд возмещения капитала.

$\Delta \times SFF$ - член уравнения, компенсирующий изменение стоимости имущества (норма возврата при изменении стоимости).

$$\Delta = \frac{FV - V}{V}$$

где:

Δ - доленое изменение стоимости;

FV - цена возможной перепродажи имущества в конце периода владения (реверсия);

V - стоимость имущества.

Фактор фонда возмещения (SFF) - коэффициент, отражающий величину регулярных вложений в течение определенного времени, для получения по истечении срока, при заданной ставке дохода, одной денежной единицы.

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

где:

SFF - норма возврата (фактор фонда возмещения);

R- ставка дохода на капитал (отношение чистого дохода к вложенному капиталу);

n - количество прогнозных лет эксплуатации объекта.

Так, при уменьшении стоимости имущества в течение периода владения, инвестор компенсирует потерю стоимости за счет периодического дохода, т.е. ставка капитализации корректируется на изменение первоначальной стоимости (и в случае уменьшения стоимости объекта - увеличивается на норму возврата).

Если стоимость объекта недвижимости не изменяется во времени, то долевое изменение стоимости равно нулю ($\Delta = 0$) и ставка (коэффициент) капитализации равен ставке дисконтирования ($R_0 = R_e$). Примером таких объектов могут служить земельные участки.

Ставка капитализации может быть равна ставке дисконтирования ($R_0 = R_e$) и в случае, когда стоимость объекта недвижимости изменяется (чаще всего снижается), но поток дохода бесконечен. При бесконечном сроке экономической жизни объекта ($n \rightarrow \infty$), величина нормы возврата стремится к нулю ($SFF \rightarrow 0$), по этому при достаточно большом периоде времени величиной нормы возврата можно пренебречь.

При прогнозе полной потери стоимости Объекта оценки в конце периода владения ($FV = 0$, и, следовательно $\Delta = -1$) возврат первоначального капитала должен быть обеспечен за счет реинвестирования части периодического дохода, и первоначальное выражение будет иметь вид:

$$R_0 = R_e + SFF$$

Для определения ставки капитализации при использовании метода дисконтирования денежных потоков из рассчитанной выше величины ставки дисконтирования необходимо вычесть норму возврата капитала.

Определение нормы возврата (SFF) зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива выделяют три основных метода определения нормы возврата:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%ной стоимости актива на оставшийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Данный метод применяется, когда объект недвижимости устаревает с течением времени, доходы от объекта снижаются.

$$Нвк = 100\%/n,$$

где n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - "безрисковой" ставке. Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Данный метод рекомендуется применять для высокоприбыльных активов.

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

где

Rf - безрисковая ставка дохода;

n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования). В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям. Данный метод рекомендуется применять для оценки активов, генерирующих постоянные потоки доходов.

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

где Re - ставка дохода на инвестиции; n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

П4 | МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Коэффициент капитализации для объекта недвижимости как для изнашиваемого актива в этом случае рассчитывается на основании ставки дохода на капитал (R_e) и нормы возврата капитала (SFF) с учетом корректирующего коэффициента. Ставка капитализации для объекта, теряющего стоимость, считается по формуле:

$$R_o = \frac{R_e + SFF(n-k; R_e)}{K_{Ck+1}},$$

где

R_o - ставка капитализации;

R_e - ставка дисконтирования, %;

$SFF(n-k; R_e)$ - норма возврата, %;

n - срок экономической жизни, лет;

k - хронологический срок службы (эффективный) на конец прогнозного периода, лет;

K_{Ck+1} - коэффициент коррекции дохода ($k+1$) года.

Корректирующий коэффициент рассчитывается по формуле:

$$K_{Ck+1} = \frac{(1 - (1 + C_{k+1})^{n-k} \times (1 + R_e)^{-(n-k)})}{(R_e - C_{k+1}) \times a(n-k; R_e)},$$

где C_{k+1} - изменение чистого операционного дохода в постпрогнозный период (прирост), %;

$a(n-k; R_e)$ - фактор текущей стоимости аннуитета денежного потока в постпрогнозный период.

Итоговое значение стоимости реверсии рассчитывается по формуле:

$$V_p = \frac{ЧОД_{k+1}}{R_e + SFF(n-k; R_e)} \times K_{Ck+1} = \frac{ЧОД_k \times (1 + C_{k+1})}{R_e + SFF(n-k; R_e)} \times K_{Ck+1}$$

$ЧОД_k$ - чистый операционный доход последнего прогнозного года.

$ЧОД_{k+1}$ - чистый операционный доход постпрогнозного периода.

Выведение итоговой величины стоимости

Определение итоговой величины стоимости осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки. Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из стоимостных показателей на определенный весовой коэффициент.

Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из полученных стоимостных показателей, и определяющийся обоснованным суждением оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.

П4.2 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Как правило, при оценке справедливой стоимости земельных участков используются:

- Сравнительный подход - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- Доходный подход - метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Метод основан на расчете цены всего объекта недвижимости (здания и земельного участка) на основе цен сопоставимых объектов и последующем вычитании стоимости недвижимости с отнесением остатка на стоимость земли.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка производится путем умножения справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Расчет справедливой стоимости земельного участка может быть получен двумя путями:

Путем капитализации земельной ренты, полученной на основе разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени.

Расчет справедливой стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости, определенного на основании капитализации чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости, стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.



ПРИЛОЖЕНИЕ 5 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

- поэтажные планы ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 03.07.2023 г.
- Реестр арендаторов по состоянию на 31.07.2023 г.
- Данные о вакантных площадях по состоянию на 31.07.2023 г.
- Сведения о фактических доходах за 2021-2022 г. и о дополнительных доходах за 2021-2022 г., а также данные об операционных расходах 2022 г.

Расчет рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки производится на основании информации, предоставленной Заказчиком: поэтажного плана Объекта оценки со схемой расположения арендаторов, реестра арендаторов, данных по вакантным площадям, данных о фактических доходах и операционных расходах по Объекту. Согласно информационному письму №6/н от 10.08.2023 г., Заказчик просит не раскрывать указанные выше данные, поскольку данная информация является конфиденциальной. В связи с этим указанные данные не могут быть приведены в настоящем Отчете об оценке, который публикуется в открытом доступе на сайте АО УК "Первая". Учитывая вышеизложенное, указанные данные хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.

Исх. № б/н
10 августа 2023 года

**Непубличное акционерное общество
«Евроэксперт» (НАО «Евроэксперт»)
Руководителю направления оценки
коммерческой недвижимости
Суздалевой Дарье Александровне**

Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 2», (Далее – «Заказчик») и Непубличное акционерное общество «Евроэксперт» (НАО «Евроэксперт»), (Далее – «Исполнитель») заключили Задание на оценку № 4 к Договору № 09/01/19 от 03.12.2019 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 2».

Объект оценки - 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 обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Объект оценки принадлежит Заказчику на праве собственности, в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-181876881 от 10.08.2023, на нежилое здание, кадастровый номер: 50:31:0000000:18255.

У оцениваемого здания существует ограничение (обременение) прав в виде аренды. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по договорам аренды. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, Заказчик просит не раскрывать данную информацию в Отчете об оценке. Также Заказчик просит не раскрывать коммерческую информацию в части доходов и расходов.

С уважением,

Представитель по доверенности



/В.Ф. Алифировец/

**Операционному директору
НАО «Евроэксперт»
Анне Шлапаковой
121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10,
стр. 3А, эт. 5, пом. 8
08 августа 2023 г.**

Уважаемая Анна Сергеевна!

В рамках исполнения Договора на проведение оценки № 09/01/19 от 03.12.2019 г. и Задания на оценку № 4 от 10.08.2023 г.

мы предоставили Вам копии следующих документов и информацию по объектам недвижимого имущества, расположенным по адресу: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96:

- Выписки из ЕГРН от 10.08.2023 г. включая:
- Выписку из ЕГРН на нежилое здание с кадастровым номером 50:31:0000000:18255 общей площадью 32 835 кв. м (44 стр.);
- Выписку из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 50:31:0040402:66 общей площадью 9047 +/- 7 кв. м (22 стр.);
- Выписку из ЕГРН на нежилое здание с кадастровым номером 50:31:0000000:14918 общей площадью 54 кв. м (8 стр.);
- Выписку из ЕГРН на сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером 50:31:0040412:232 протяженностью 345 м (8 стр.);
- Технический паспорт на нежилое здание с кадастровым номером 50:31:0000000:18255 (21 стр.);
- Технический паспорт на сооружение с кадастровым номером 50:31:0040412:232 (9 стр.);
- поэтажные планы ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 03.07.2023 г.;
- Реестр арендаторов по состоянию на 31.07.2023 г.;
- Сведения о вакантных площадях ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 31.07.2023 г.;
- Сведения о фактических доходах за 2021-2022 г. и о дополнительных доходах за 2021-2022 г.;
- Сведения об операционных расходах за 2022 г.;
- Справка о балансовой стоимости оцениваемых объектов по состоянию на 31.07.2023 г.;
- Информационное письмо № 0806/22 от 07.04.2022 г.;
- Карточка предприятия АО УК "Первая" Д. У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2";
- Лист записи ЕГРЮЛ АО УК "Первая" от 04.04.2022 г.

Мы подтверждаем, что иная существенная информация об Объекте оценки отсутствует, и что мы предоставили Вам всю информацию, которая имеется у нас. Эта информация является полной и точной по всем существенным параметрам на дату оценки.

Просьба использовать приведенную в данном письме информацию при оказании услуг по оценке рыночной стоимости в соответствии с Федеральными Стандартами Оценки (ФСО).

С уважением,

Представитель по доверенности



/В.Ф. Алифировец/


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.08.2023, поступившего на рассмотрение 10.08.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:



Раздел 1 Лист 1

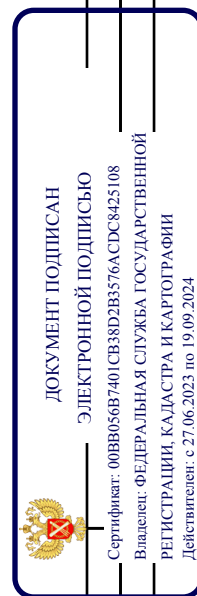
Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 314:092-2459; Условный номер 50-50-31/019/2011-084		
Местоположение:	Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96		
Площадь:	32835		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Торгово-развлекательный центр		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Легкие из местных материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2011		
Год завершения строительства:	2011		
Кадастровая стоимость, руб.:	2038900813.28		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229, 50:31:0040402:66		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0000000:40553, 50:31:0000000:40554, 50:31:0000000:40555, 50:31:0000000:40556, 50:31:0000000:40557, 50:31:0000000:40558, 50:31:0000000:40559, 50:31:0000000:40560, 50:31:0040402:898		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		



 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего разделов: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	Всего листов выписки: 44
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен.
Получатель выписки:	Панченко Дарья Сергеевна




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
	Всего разделов: 8
	Всего листов выписки: 44
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбер Управление Активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. данные отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:31:0000000:18255-50/001/2017-33 09.11.2017 18:30:58
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 Вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		24.08.2022 17:13:54
	номер государственной регистрации:		50:31:0000000:18255-50/143/2022-93
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.08.2022 3 года
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АЛЬФА-БАНК" (АО "Альфа-Банк"), ИНН: 7728168971
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № НЕД-0137/22, выдан 12.07.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют




 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401CB382DB3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

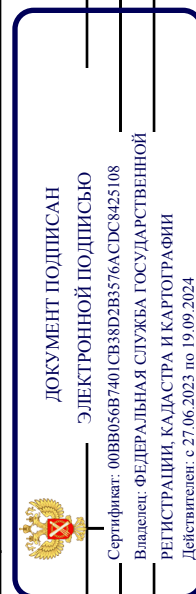
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего листов выписки: 44	Всего разделов: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	

4.2	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Аренда 11.08.2021 18:22:28 50:31:0000000:18255-50/155/2021-82 Срок действия с 09.08.2021 на 5 лет АО "Одежда 3000", ИНН: 7708589562 данные отсутствуют Договор аренды, № НЕД-0088/18, выдан 16.07.2018 данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют
4.3		Аренда 25.07.2019 11:40:51 50:31:0000000:18255-50/001/2019-57 Срок действия с 19.12.2018 с 19.12.2018 на 5 лет Акционерное общество "Модный Континент", ИНН: 7708663960

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего листов выписки: 44	Всего разделов: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	

	данные отсутствуют
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор субаренды, № НЕД-0223/18/5, выдан 19.12.2018, дата государственной регистрации: 25.07.2019, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/001/2019-56
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение, № 3, выдан 12.08.2020, дата государственной регистрации: 11.01.2021, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/143/2021-61
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	07.09.2018 15:41:09
номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/031/2018-36
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2018 по 08.06.2030 с 07.09.2018 по 08.06.2030
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Викинг-Люксор", ИНН: 2128030147
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды, № 75/16, выдан 01.09.2016, дата государственной регистрации: 07.09.2018, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2018-35
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

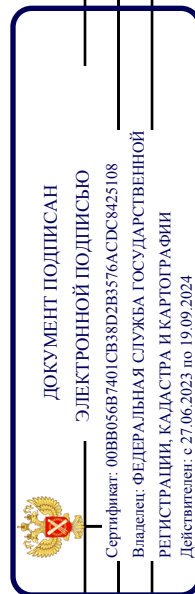


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Лист № 4 раздела 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 44	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	

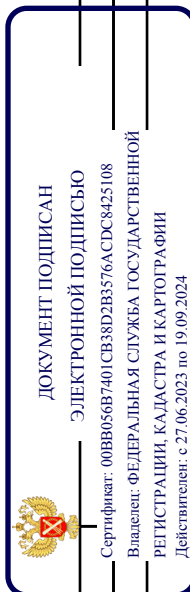
	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.5	Доверительное управление 09.11.2017 18:31:00 50:31:0000000:18255-50/001/2017-34 Срок действия с 09.11.2017 30.09.2021
	Акционерное общество "Сбер Управление Активами", ИНН: 7726030449
	данные отсутствуют
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", выдан 29.08.2016
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2", № 9, выдан 09.02.2022
	данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего листов выписки: 44	Всего разделов: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	<p>Вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 11.08.2021 18:33:51</p> <p>номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2021-84</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 02.11.2018 на 3 (три) года</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО "ЮНАЙТЭД ТРЭЙДИНГ", ИНН: 7704656218</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды, № НЕД-0183/18, выдан 02.11.2018</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: </p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: </p>
4.2	<p>Вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 11.08.2021 18:25:21</p> <p>номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2021-83</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 08.10.2018 15 лет с даты подписания Акта передачи</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО "ИНТЕРНЭШНЛ РЕСТОРАНТ БРЭНДС", ИНН: 7743242330</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды, № НЕД-0166/18/4, выдан 04.10.2018</p>




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Лист № 6 раздела 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 44	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	

	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.3	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	11.08.2021 18:14:44
	номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2021-81
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.01.2019 на 11 лет с даты подписания передаточного акта
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "ИНТЕРНЭШНЛ РЕСТОРАНТ БРЭНДС", ИНН: 7743242330
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № НЕД-0225/18, выдан 01.01.2019
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Лист № 7 раздела 2	Всего разделов: 8
Лист № 7 раздела 2	Всего листов выписки: 44
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
4.4	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 05.10.2016 15:50:08</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-2381/2</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.11.2014 по 31.12.2018 с 01.11.2014 по 31.12.2018</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Физическое лицо</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Дополнительное соглашение №4 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года, выдан 01.08.2015, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-5</p> <p>Дополнительное соглашение №7 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года, выдан 01.01.2017, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-7</p> <p>Долгосрочный договор аренды помещения №12/14, выдан 01.11.2014, выдан 01.11.2014, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-6</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют</p>
4.5	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 17.06.2016 16:56:05</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50/027-50/031/005/2016-6286/4</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

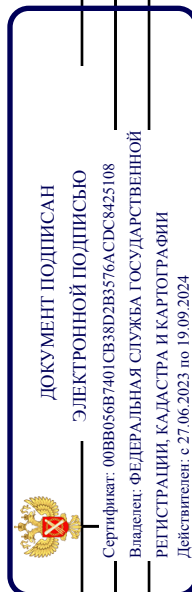
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего листов выписки: 44	Всего разделов: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.05.2013 по 11.04.2016 с 08.05.2013 по 11.04.2016
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АПТЕКА-А.в.е-1", ИНН: 7714844316
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 71/13, выдан 01.04.2013, дата государственной регистрации: 08.05.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/028/2013-140
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Соглашение об уступке прав и обязанностей к Договору аренды нежилого помещения №71/13 от 01 апреля 2013 года, выдан 01.07.2015, дата государственной регистрации: 17.06.2016, номер государственной регистрации: 50-50/027-50/031/005/2016-6286/3 данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.6	Аренда
дата государственной регистрации:	24.03.2016 10:24:31
номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/001/2016-478/2
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.03.2016 с 24.03.2016 на срок 3 года
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Модуль", ИНН: 5053070667
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Лист № 9 раздела 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 44	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 19/14, выдан 21.07.2014, дата государственной регистрации: 24.03.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/001/2016-478/1
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной складной или электронной складной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	02.10.2015 15:59:12
номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/001/2015-7894/2
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.01.2021 по 31.12.2022
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ГЛОБУС-ПРЕСС XXI", ИНН: 7710423483
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 73/15, выдан 20.04.2015, дата государственной регистрации: 02.10.2015, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/001/2015-7894/1
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение к Долгосрочному договору аренды помещения № 73/15 от "20" апреля 2015 г., № 2, выдан 24.05.2016, дата государственной регистрации: 11.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/001-50/027/011/2016-4479/1 данные отсутствуют
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	инициалы, фамилия



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108


Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Лист № 10 раздела 2	Всего листов выписки: 44
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	

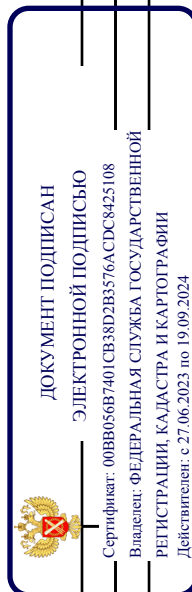
	данные отсутствуют
4.8	<p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 31.08.2015 13:46:31</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/003/2015-7235/2</p> <p>срок, на который установлены права и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 31.08.2015 по 31.08.2018 с 31.08.2018 по 31.08.2018</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "СЕКА", ИНН: 5029150488</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации: Долгосрочный договор аренды помещения, № 28/14, выдан 08.06.2014, дата государственной регистрации: 50-50/031-50/031/003/2015-7235/1</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют</p>
4.9	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 19.12.2014 00:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50-31/039/2014-053</p>



 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Лист № 11 раздела 2	Всего разделов: 8
Всего листов раздела 2: 23	Всего листов выписки: 44
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.12.2014 по 19.12.2017 с 19.12.2014 по 19.12.2017
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АДАМАС-Ювелирторг", ИНН: 7715711069
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 68/14, выдан 01.07.2014, дата государственной регистрации: 19.12.2014, номер государственной регистрации: 50-50-31/039/2014-053
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	26.11.2014 00:00:00
номер государственной регистрации:	50-50-31/056/2014-304
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.11.2014 с 26.11.2014 на 5 лет
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Связной Логистика", ИНН: 7703567318
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 14/14, выдан 24.06.2014, дата государственной регистрации: 26.11.2014, номер государственной регистрации: 50-50-31/056/2014-304

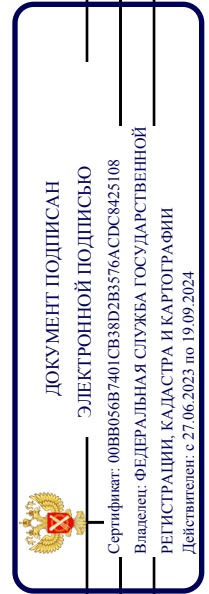


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Лист № 12 раздела 2	Всего листов выписки: 44
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	


	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.11	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	16.10.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-31/50/2014-159
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.10.2014 с 16.10.2014 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КАРИ", ИНН: 7702764909
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный Договор аренды помещения, № 48/14, выдан 01.04.2014, дата государственной регистрации: 16.10.2014, номер государственной регистрации: 50-50-31/50/2014-159
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего листов выписки: 44	Всего разделов: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	

	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.12	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:	Аренда 31.12.2013 00:00:00 50-50-31/070/2013-232 Срок действия с 31.12.2013 по 28.05.2017 с 31.12.2013 по 28.05.2017 включительно Общество с ограниченной ответственностью "КОРОНА", ИНН: 7726739228 данные отсутствуют Долгосрочный договор аренды помещения, № 10/13, выдан 28.06.2013, дата государственной регистрации: 31.12.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/070/2013-232 Соглашение об уступке прав и обязанностей (перемене стороны) по Долгосрочному договору аренды помещения №10/13 от 28.06.2013г., выдан 01.03.2016, дата государственной регистрации: 21.09.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-3115/1 данные отсутствуют
4.13	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют Аренда 30.12.2013 00:00:00 50-50-31/070/2013-211 Срок действия с 30.12.2013 с 30.12.2013 на 5 лет

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Лист № 14 раздела 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 44	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КАРИ", ИНН: 7702764909
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения №59/13, выдан 20.09.2013, дата государственной регистрации: 30.12.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/070/2013-211
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной складной или электронной складной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	05.11.2013 00:00:00
номер государственной регистрации:	50-50-31/058/2013-367
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2013 с 28.10.2013 сроком на 5 лет
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РУС БУРГЕР", ИНН: 2465213044
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №61, выдан 08.08.2011, дата государственной регистрации: 28.10.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/058/2013-367
	Передачный акт Закрытого акционерного общества "Фараон" реорганизуемого в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью "Фараон", выдан 30.04.2013



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

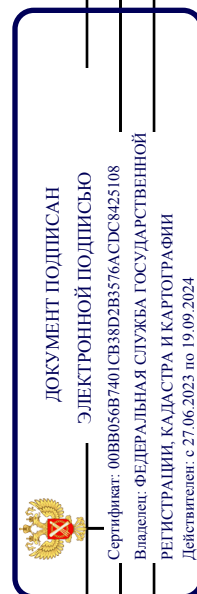
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 15 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Лист № 15 раздела 2	Всего разделов: 8
Всего листов раздела 2: 23	Всего листов выписки: 44
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	


	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.15	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	30.08.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-31/047/2013-133
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.08.2013 с 30.08.2013 на срок 3 года и 2 месяца
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 54/13, выдан 02.05.2013, дата государственной регистрации: 30.08.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/047/2013-133
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 16 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего листов выписки: 44	Всего разделов: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
4.16	<p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 19.12.2012 00:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50-31/071/2012-344</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 19.12.2012 с 19.12.2012 на 3 года</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Связной Логистика", ИНН: 7703567318</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 14, выдан 24.06.2011, дата государственной регистрации: 19.12.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/071/2012-344</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной складной или электронной складной: данные отсутствуют</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 22.06.2012 00:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50-99/047/2012-128</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 22.06.2012 по 31.03.2027 с 22.06.2012 по 31.03.2027</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Торговый дом" "Перекресток", ИНН: 7728029110</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p>
4.17	<p>полное наименование должности</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> <p>инициалы, фамилия</p>

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 17 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Лист № 17 раздела 2	Всего разделов: 8
Лист № 17 раздела 2	Всего листов выписки: 44
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения, выдан 17.04.2012, дата государственной регистрации: 22.06.2012, номер государственной регистрации: 50-50-99/047/2012-128
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения от 17 апреля 2012 года, выдан 24.12.2021, дата государственной регистрации: 31.03.2022, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/143/2022-85
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения от 17 апреля 2012 года, выдан 01.08.2022, дата государственной регистрации: 12.09.2022, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2022-94
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной складной или электронной складной:	данные отсутствуют
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	15.05.2012 00:00:00
номер государственной регистрации:	50-50-31/057/2011-119
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.05.2012 с 15.05.2012 на 7 лет
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Эльдорадо", ИНН: 7715641735
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 20, выдан 24.06.2011, дата государственной регистрации: 14.12.2011, номер государственной регистрации: 50-50-31/057/2011-119
4.18	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
инициалы, фамилия	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 18 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Лист № 18 раздела 2	Всего разделов: 8
Всего листов раздела 2: 23	Всего листов выписки: 44
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Соглашение об уступке прав и обязанностей (перенайме) по Договору аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №20 от 24.06.2011, выдан 01.03.2012, дата государственной регистрации: 15.05.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/023/2012-264
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 20, выдан 24.06.2011
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	Соглашение об уступке прав и обязанностей (перенайме) по Договору аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №20 от 24.06.2011, выдан 01.03.2012
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют
вид:	данные отсутствуют
4.19	Аренда
дата государственной регистрации:	11.05.2012 00:00:00
номер государственной регистрации:	50-50-31/022/2012-355
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.05.2012 с 11.05.2012 на 5 лет
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТВОЕ Регион 14", ИНН: 7715840956
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 58, выдан 24.06.2011, дата государственной регистрации: 11.05.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/022/2012-355
	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 58, выдан 24.06.2011



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

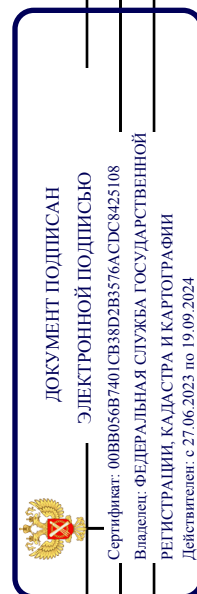
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 19 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего листов выписки: 44	Всего разделов: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	

	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной складной или электронной складной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.20	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	30.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-31/013/2012-177
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.03.2012 по 31.03.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения, № 01-6/747, выдан 23.01.2012, выдан 23.01.2012, дата государственной регистрации: 30.03.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/013/2012-177
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение, № 5, выдан 04.03.2022, дата государственной регистрации: 21.04.2022, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/143/2022-86
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

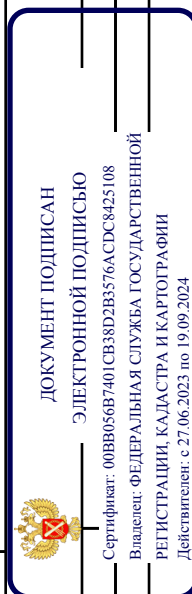


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 20 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего листов выписки: 44	Всего разделов: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
4.21	Аренда дата государственной регистрации: 15.02.2012 00:00:00 номер государственной регистрации: 50-50-31/004/2012-347 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
4.22	Аренда дата государственной регистрации: 13.02.2012 00:00:00 номер государственной регистрации: 50-50-31/004/2012-088



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 21 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Лист № 21 раздела 2	Всего разделов: 8
Всего листов раздела 2	Всего листов выписки: 44
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.02.2012 с 13.02.2012 сроком на 5 лет
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Эль Пунто", ИНН: 7708135209
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	Общество с ограниченной ответственностью "Август", ИНН: 7825099392 данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 40, выдан 13.07.2011, ИНН: 7708135209 13.02.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/004/2012-088
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	19.10.2011 00:00:00
номер государственной регистрации:	50-50-31/046/2011-068
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.10.2011 с 19.10.2011 сроком на 14 лет
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Квинта-Рест Чехов", ИНН: 7723786967
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №67, выдан 08.09.2011, дата государственной регистрации: 19.10.2011, номер государственной регистрации: 50-50-31/046/2011-068
4.23	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

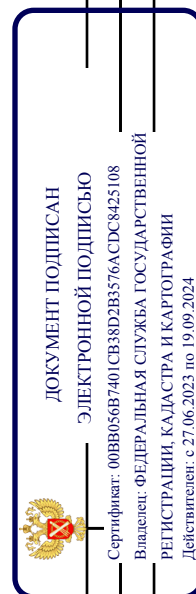
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 22 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего листов выписки: 44	Всего разделов: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	

	Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №67 от 08 сентября 2011 г., № 3, выдан 25.07.2016, дата государственной регистрации: 02.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-4818/1
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной складной или электронной складной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	19.10.2011 00:00:00
номер государственной регистрации:	50-50-31/046/2011-024
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.10.2011 с 19.10.2011 сроком на 14 лет
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Квинта-Рест Чехов", ИНН: 7723786967
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №66, выдан 08.09.2011, дата государственной регистрации: 19.10.2011, номер государственной регистрации: 50-50-31/046/2011-024
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №66 от 08 сентября 2011 г., № 3, выдан 25.07.2016, дата государственной регистрации: 02.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-4812/1 данные отсутствуют

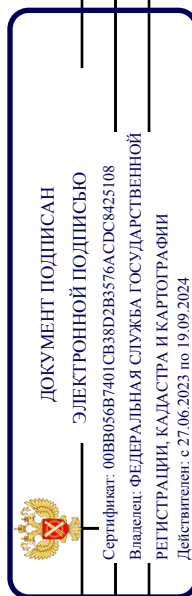


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 23 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего листов выписки: 44	Всего разделов: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	Всего разделов: 8
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 44
50:31:0000000:18255	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:1000	Условные обозначения:


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255			

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости									
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м					
	X	Y		Н1		Н2			
1	2	3	4	5	6	7			
1	402032.42	2184813.86	-	0.1	данные	данные			
2	402027.87	2184822.99	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют			
3	402028.99	2184826.47	-	0.1	данные	данные			
4	402025.6	2184827.56	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют			
5	402024.84	2184829.08	-	0.1	данные	данные			
6	402025.96	2184832.56	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют			
7	402022.56	2184833.66	-	0.1	данные	данные			
8	402013.2	2184852.47	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют			
9	402022.86	2184857.61	-	0.1	данные	данные			
10	402015.96	2184871.46	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют			
11	402004.87	2184893.72	-	0.1	данные	данные			
12	401993.18	2184887.77	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют			



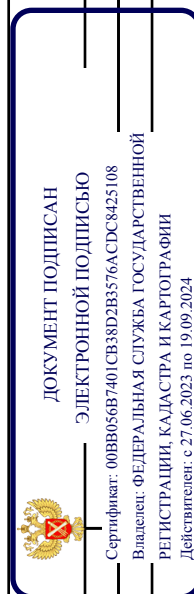
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4
Всего листов выписки: 44	Всего разделов: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	

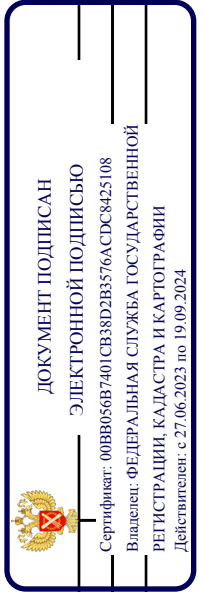
№ п/п	Код	Значение	Единица измерения	Статус	Статус	Статус
13	401990.53	2184886.46	-	0.1	данные	отсутствуют
14	401979.92	2184881.21	-	0.1	данные	отсутствуют
15	401978.58	2184883.89	-	0.1	данные	отсутствуют
16	401947.13	2184868.23	-	0.1	данные	отсутствуют
17	401948.45	2184865.51	-	0.1	данные	отсутствуют
18	401943.16	2184863.03	-	0.1	данные	отсутствуют
19	401941.39	2184858.43	-	0.1	данные	отсутствуют
20	401936.95	2184859.93	-	0.1	данные	отсутствуют
21	401933.2	2184858.02	-	0.1	данные	отсутствуют
22	401944.18	2184835.97	-	0.1	данные	отсутствуют
23	401970.5	2184783.1	-	0.1	данные	отсутствуют
24	402008.7	2184802.08	-	0.1	данные	отсутствуют
25	402012.06	2184800.87	-	0.1	данные	отсутствуют
26	402013.32	2184804.38	-	0.1	данные	отсутствуют
27	402014.81	2184805.12	-	0.1	данные	отсутствуют
28	402018.14	2184803.91	-	0.1	данные	отсутствуют
29	402019.4	2184807.39	-	0.1	данные	отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255			
30	402032.42	2184813.86	-
0.1			
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости			
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м		данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м		данные отсутствуют	



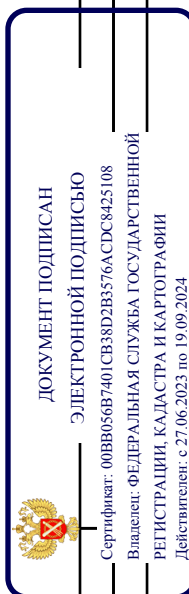
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4
Лист № 4 раздела 5.1	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 44	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют





ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 1
Лист № 1 раздела 6	Всего разделов: 8
Лист № 1 раздела 6	Всего листов выписки: 44
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
Учетный номер части: 1	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	
	
Условные обозначения:	
Масштаб 1	


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости


Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 44		
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881		
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке

Учетный номер части: 1

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	401981.67	2184818.26	0.1	
2	401978.26	2184825.16	0.1	
3	401977.75	2184824.92	0.1	
4	401977.46	2184825.52	0.1	
5	401977.95	2184825.77	0.1	
6	401974.31	2184833.02	0.1	
7	401973.85	2184832.78	0.1	
8	401973.45	2184833.59	0.1	
9	401973.99	2184833.86	0.1	
10	401970.44	2184841.02	0.1	
11	401969.89	2184840.75	0.1	
12	401969.56	2184841.4	0.1	
13	401970.11	2184841.67	0.1	
14	401966.53	2184848.9	0.1	
15	401965.99	2184848.65	0.1	
16	401965.68	2184849.26	0.1	
17	401965.85	2184849.35	0.1	
18	401965.22	2184850.62	0.1	
19	401959.32	2184847.68	0.1	



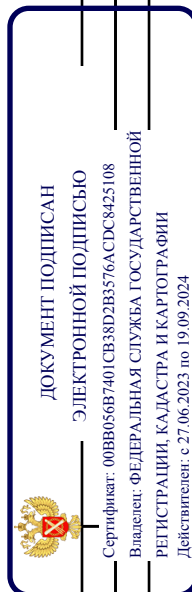
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 44	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	

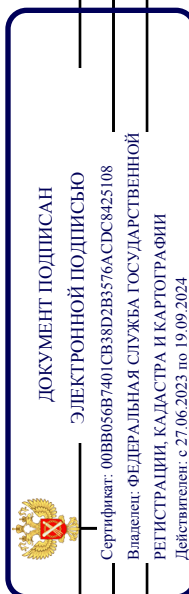
20	401963.96	2184838.36	0.1
21	401962.56	2184837.62	0.1
22	401974.06	2184814.52	0.1
23	401981.67	2184818.26	0.1



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3
Лист № 3 раздела 6.1	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 44	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	

Общие сведения о части объекта недвижимости			Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения	Описание местоположения части	
	тип	значение	единица измерения
1	площадь	282.8	в квадратных метрах
	протяженность	0	в метрах
	объем	0	в кубических метрах
	чз1 расположена на 2 этаже здания в южной стороне(комната 127, 128, 129 на поэтажном плане согласно дополнительного соглашения №2 от 23.05.2019 к договору аренды)		данные отсутствуют




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255			

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	50:31:0000000:40553	01	1	Нежилое помещение	данные отсутствуют	32826.6
2	50:31:0000000:40554	04	001	Нежилое помещение	данные отсутствуют	276.1
3	50:31:0000000:40555	04	002	Нежилое помещение	данные отсутствуют	198.5
4	50:31:0000000:40556	01	003	Нежилое помещение	данные отсутствуют	73.7
5	50:31:0000000:40557	04	1	Нежилое помещение	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	50:31:0000000:40558	04	004	Нежилое помещение	данные отсутствуют	210.8
7	50:31:0000000:40559	04	005	Нежилое помещение	данные отсутствуют	360.9
8	50:31:0000000:40560	04	006	Нежилое помещение	данные отсутствуют	102.3
9	50:31:0040402:898	4,5	225,226, 263, 264,265,266, чп 262,267, чп 320,361	Нежилое помещение	данные отсутствуют	2006.2



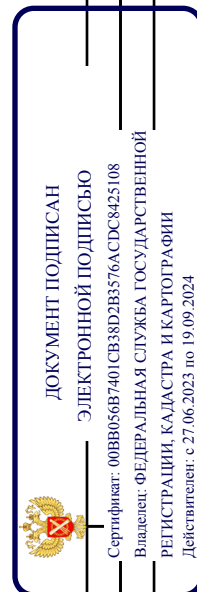
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В740\СВ38D2В3576\АСДС\С8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

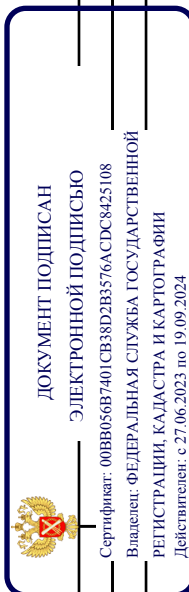
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881		Всего листов выписки: 44
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		
Номер этажа (этажей):		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

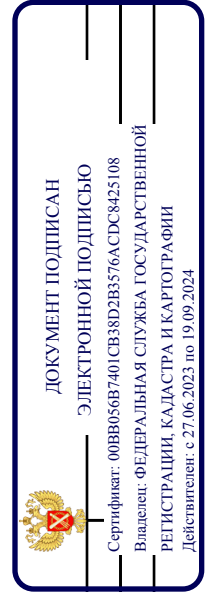
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9
Всего листов раздела 8	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 44	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
Номер этажа (этажей):	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

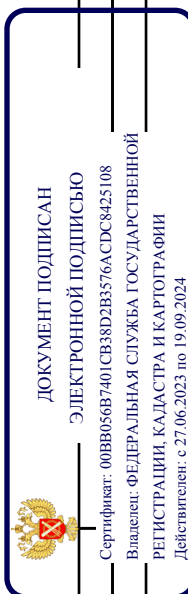
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255			
Номер этажа (этажей):			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

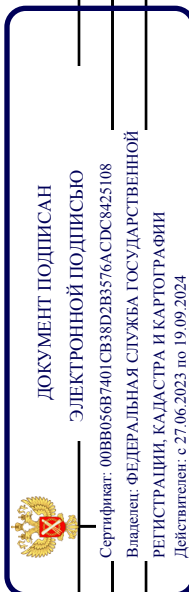
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9
Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 44	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
Номер этажа (этажей):	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9
Лист № 5 раздела 8	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 44	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
Номер этажа (этажей):	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9
Всего листов раздела 8	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 44	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
Номер этажа (этажей):	

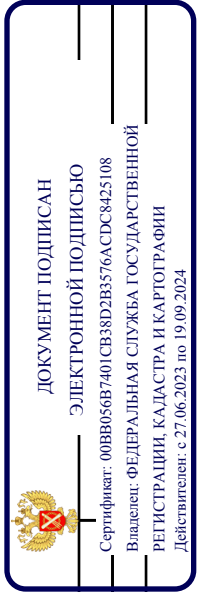


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9
Лист № 8 раздела 8	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 44	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
Номер этажа (этажей):	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9
Всего листов раздела 8	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 44	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
Номер этажа (этажей):	

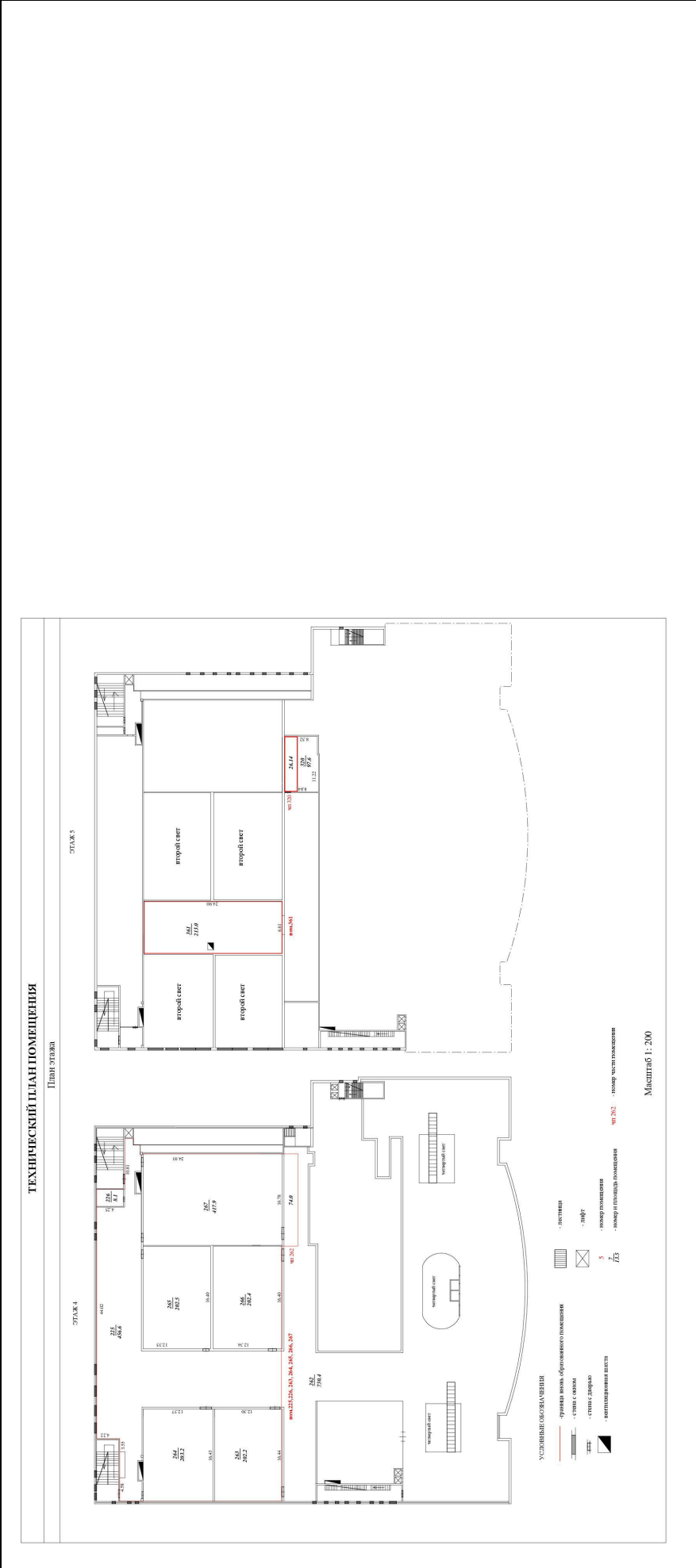


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9
Всего листов выписки: 44	Всего разделов: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181876881	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
Номер этажа (этажей): 4,5	



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.08.2023, поступившего на рассмотрение 10.08.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051			
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66			
Номер кадастрового квартала: 50:31:0040402			
Дата присвоения кадастрового номера: 25.05.2007			

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50-31/028/2007-417
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96
Площадь:	9047 +/- 7
Кадастровая стоимость, руб.:	27830562.34
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:31:0000000:18255
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под размещение торгового центра
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют

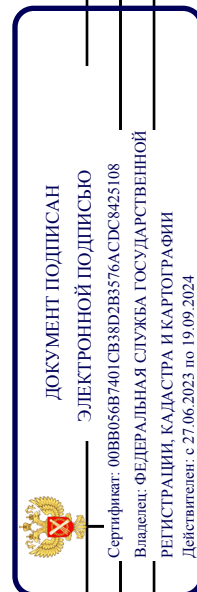
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051	Всего разделов: 8
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местной самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимого имущества, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.04.2015; реквизиты документа-основания: землеустроительное дело Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВымпелКом» на территории Московской области Чеховского района» от 26.06.2014 № б/н выдан: -. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок,
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024
	инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего листов выписки: 22	Всего разделов: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051	
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66	
<p>предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.05.2015; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.05.2015; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.06.2023; реквизиты документа-основания: об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство Российской Федерации.</p>	
Получатель выписки: Панченко Дарья Сергеевна	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 22	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051	
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66	
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1 Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбер Управление Активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>2.1 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 50:31:0040402:66-50/001/2017-3 09.11.2017 18:34:34</p>
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1 Вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 09.11.2017 18:34:36</p> <p>номер государственной регистрации: 50:31:0040402:66-50/001/2017-4</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: до 30.09.2021</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» ЗПИФ недвижимости и "Современный Арендный бизнес 2", ИНН: 7710183778</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", выдан 29.08.2016</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

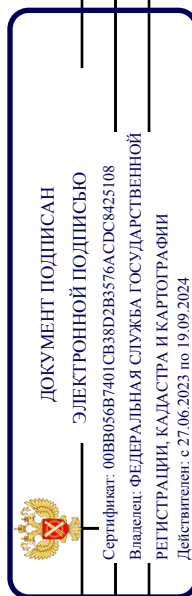
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 22	Всего разделов: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051	
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66	


	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 22	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051	
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051	Всего разделов: 8
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 22
50:31:0040402:66	

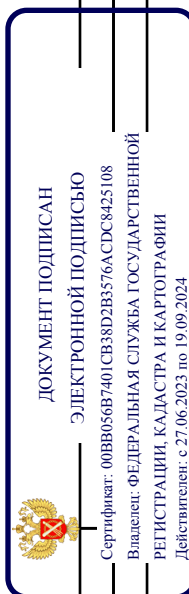


Масштаб 1:2000	Условные обозначения:
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051			
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66			

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная ая	конечная ая			Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	116°33.9'	0.4	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	адрес отсутствует; serov-e@mail.ru
2	1.1.2	1.1.3	116°45.2'	25.84	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	адрес отсутствует; serov-e@mail.ru
3	1.1.3	1.1.4	117°12.1'	18.09	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	адрес отсутствует; serov-e@mail.ru
4	1.1.4	1.1.5	118°4.3'	0.17	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	адрес отсутствует; serov-e@mail.ru
5	1.1.5	1.1.6	116°47.3'	46.04	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	адрес отсутствует; serov-e@mail.ru
6	1.1.6	1.1.7	116°46.0'	7.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	205°23.9'	87.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	296°12.5'	99.42	данные отсутствуют	50:31:0000000:61768(2)	адрес отсутствует; vadim-ekologia@mail.ru
9	1.1.9	1.1.10	25°54.4'	4.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	296°27.8'	5.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	26°54.7'	2.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	25°52.9'	37.43	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	адрес отсутствует; serov-e@mail.ru
13	1.1.13	1.1.14	26°31.8'	29.15	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	адрес отсутствует; serov-e@mail.ru
14	1.1.14	1.1.15	117°1.6'	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.1	26°32.8'	14.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



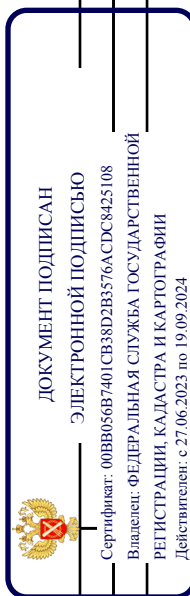
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051			
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	402043.54	2184824.39	-	0.02
2	402043.36	2184824.75	-	0.02
3	402031.73	2184847.82	-	0.02
4	402023.46	2184863.91	-	0.02
5	402023.38	2184864.06	-	0.02
6	402002.63	2184905.16	-	0.02
7	401999.18	2184912	-	0.02
8	401920.22	2184874.51	-	0.02
9	401964.13	2184785.31	-	0.02
10	401968.33	2184787.35	-	0.02
11	401970.58	2184782.83	-	0.02
12	401973.22	2184784.17	-	0.02
13	402006.9	2184800.51	-	0.02
14	402032.98	2184813.53	-	0.02
15	402030.71	2184817.98	-	0.02
1	402043.54	2184824.39	-	0.02

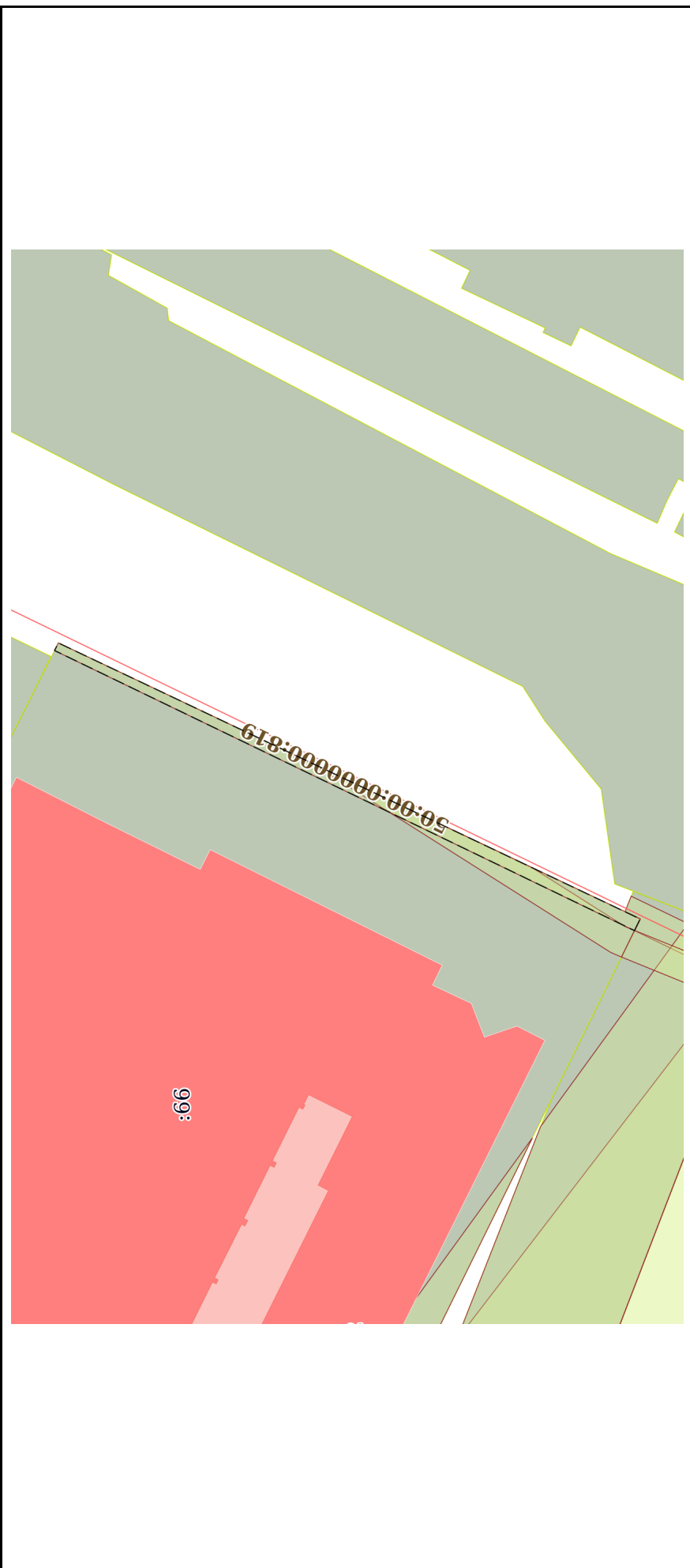


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051			
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66			
План (чертеж, схема) части земельного участка			
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/1			



Масштаб 1:800

Условные обозначения:

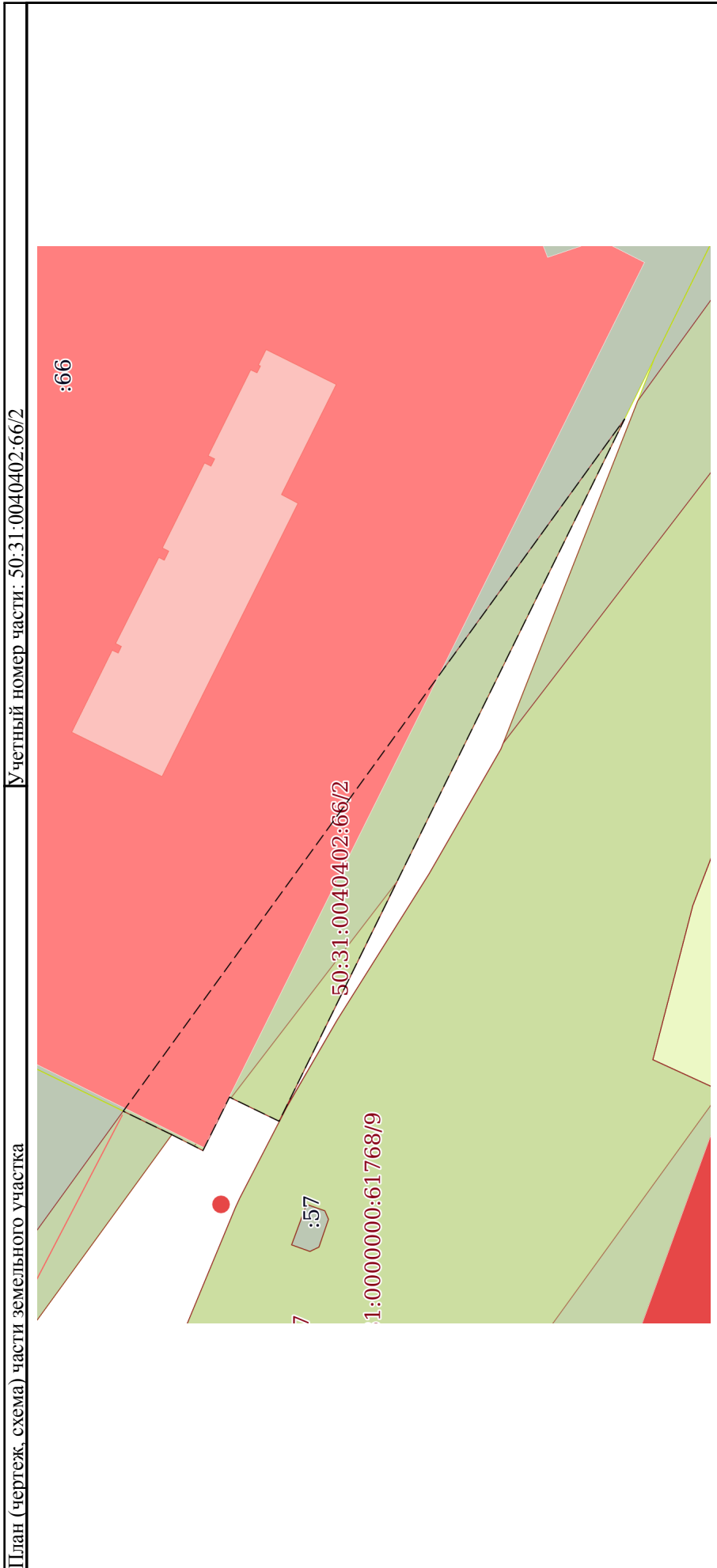


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ


ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4
Лист № 2 раздела 4	Всего разделов: 8
Лист № 2 раздела 4	Всего листов выписки: 22
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051	
Кадастровый номер:	
50:31:0040402:66	

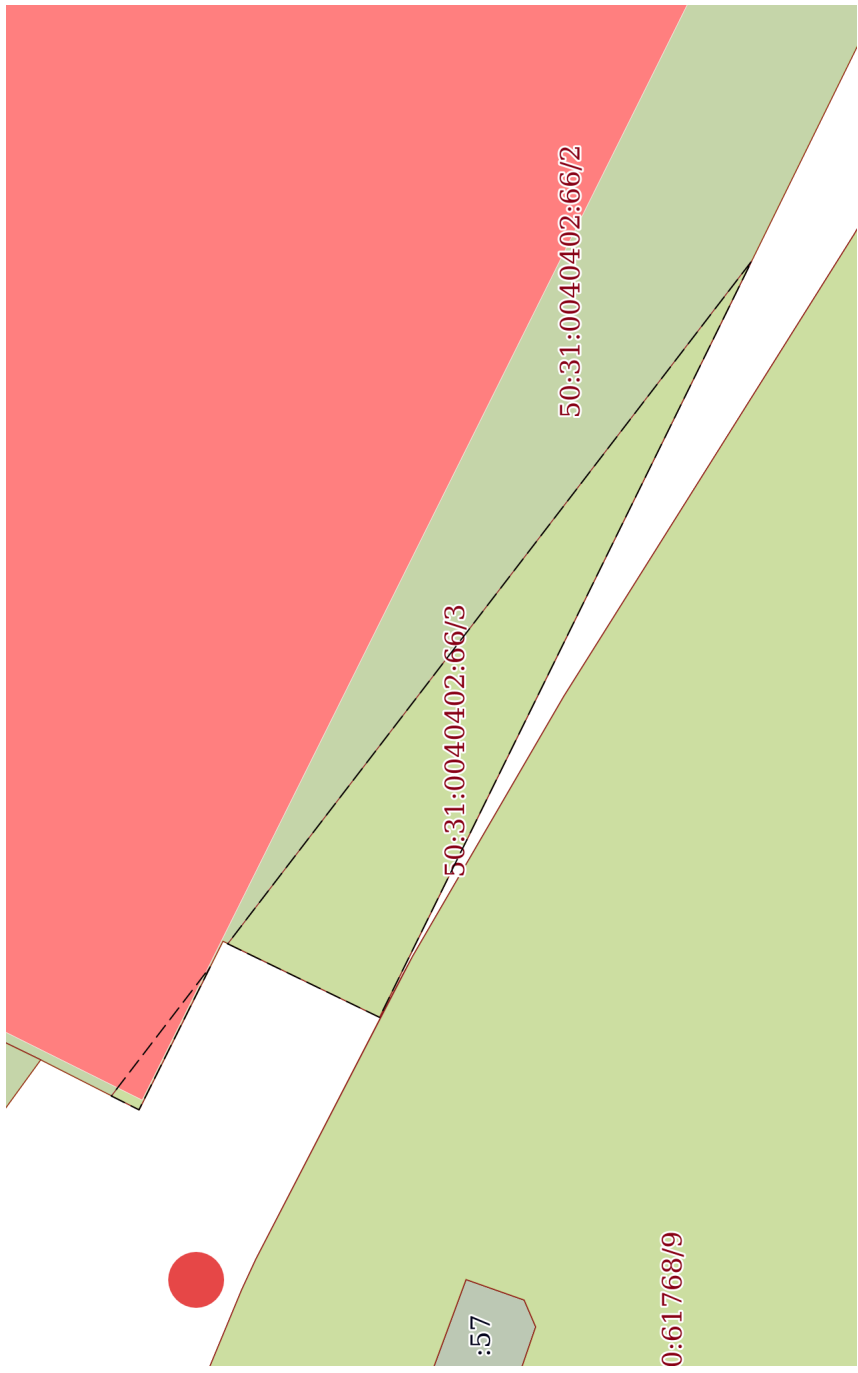


Масштаб 1:500

Условные обозначения:

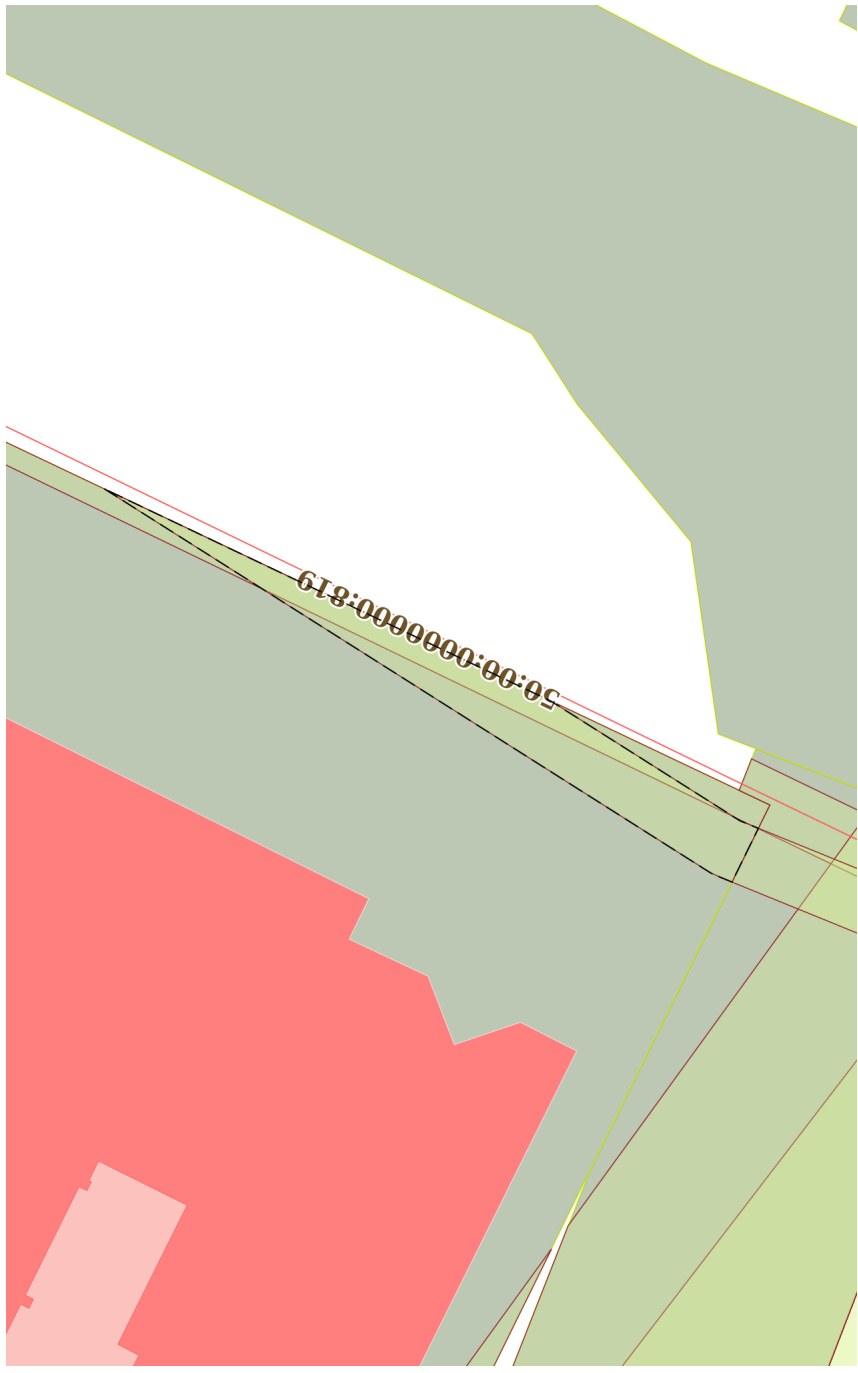
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела: 4
Лист № 3 раздела 4	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 22	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051	
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66	
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/3	
	
Масштаб 1:200	
Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
инициалы, фамилия	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4
Всего листов выписки: 22	Всего разделов: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051	
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66	
План (чертеж, схема) части земельного участка	
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/4	
	
Масштаб 1:500	
Условные обозначения:	



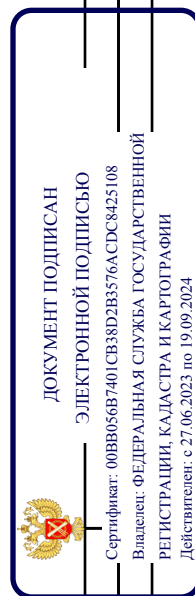
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051			
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66			

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
50:31:0040402:66/1	127	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: землеустроительное дело Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВымпелКом» на территории Московской области Чеховского района» от 26.06.2014 № б/н выдан: -; Содержание ограничения (обременения): Постановление Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995 №578. 1. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиодиффракции, юридическим и физическим лицам запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиодиффракции, строить каналы (арьки), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погружно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиодиффракции; ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. 2. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиодиффракции, в частности: а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиодиффракции, размещены</p>

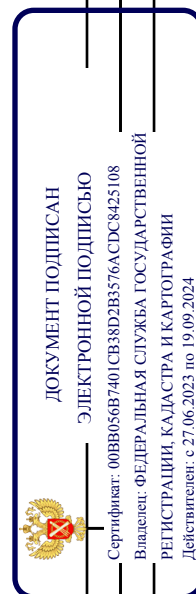


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5
Лист № 2 раздела 4.1	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 22	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051	
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66	

	<p>технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений радиодификации по согласованию с предпринятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы; в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) ограждать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиодификации в целях пользования услугами связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждение сооружениям связи и радиодификации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое); Реестровый номер границы: 50.31.2.30</p>
50:31:0040402:66/2	<p>412</p> <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелiorативные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на влаживаемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и</p>




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5
	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 22	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051	
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66	

50:31:0040402:66/3	53	<p>оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:</p> <p>а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с огдными якорями, цепями, лотами, волокушами и трапами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11); Реестровый номер границы: 50.31.2.15</p> <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые</p>
--------------------	----	--



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

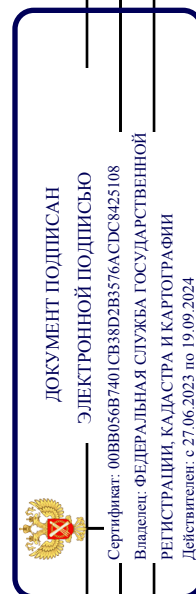
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5
Всего листов выписки: 22	Всего разделов: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051	
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66	

	сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11); Реестровый номер границы: 50.31.2.14
50:31:0040402:66/4	132
<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиодификации, юридическим и физическим лицам запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); б) производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиодификации, строить каналы (арьки), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиодификации; ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. 49. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий</p>	

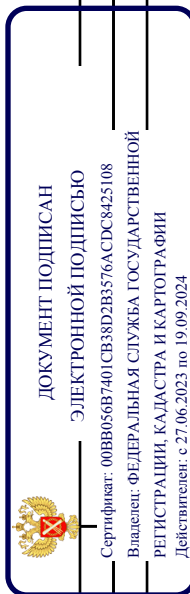


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5
Всего листов выписки: 22	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051	
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66	

радиофикации, в частности: а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предпрятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устранять на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы; в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самостоятельно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждение сооружениям связи и радиофикации (повредить опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое). Охранная зона использования бессрочно.; Реестровый номер границы: 50:00-6.2071; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона Распределительная кабельная сеть; Тип зоны: Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051			
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/1				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	401921	2184872.93	-	-
2	401920.22	2184874.51	-	0.02
3	401999.18	2184912	-	0.02
4	401999.7	2184910.97	-	-
1	401921	2184872.93	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4
Всего листов выписки: 22	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051	
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:31:0040402:66/2

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	401973.22	2184784.17	-	0.02
2	401970.58	2184782.83	-	0.02
3	401968.33	2184787.35	-	0.02
4	401964.13	2184785.31	-	0.02
5	401934.86	2184844.76	-	-
6	401949.25	2184824.9	-	0.1
7	401977.25	2184786.27	-	0.1
8	401977.33	2184786.16	-	-
1	401973.22	2184784.17	-	0.02



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051	Всего листов выписки: 22
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:31:0040402:66/3

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	401971.32	2184783.2	-	-
2	401970.58	2184782.83	-	0.02
3	401968.67	2184786.66	-	-
4	401971.26	2184783.28	-	-
1	401971.32	2184783.2	-	-
1	401968.2	2184787.28	-	-
2	401964.13	2184785.31	-	0.02
3	401954.15	2184805.58	-	-
4	401967.71	2184787.92	-	-
1	401968.2	2184787.28	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

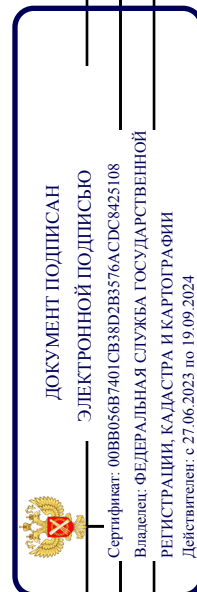
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181883051	Всего листов выписки: 22
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка	
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/4	
Система координат	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	401964.82	2184895.69	-	-
2	401934.91	2184881.48	-	-
3	401922.22	2184873.45	-	-
4	401920.99	2184872.95	-	-
5	401922.76	2184869.35	-	-
6	401923.89	2184869.81	-	-
7	401924.21	2184869.97	-	-
8	401964.82	2184895.69	-	-



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.08.2023, поступившего на рассмотрение 10.08.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181880845			
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232		
Номер кадастрового квартала:	50:31:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 314:092-4131; Условный номер 50-50-31/067/2009-182		
Местоположение:	городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96		
Площадь:	данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	345	в метрах
Назначение:	нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения		
Наименование:	Сооружение: газопровод-ввод		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	746214.02		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Сооружение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 8	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181880845	
Кадастровый номер: 50:31:0040412:232	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Панченко Дарья Сергеевна



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ


Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 4
	Всего листов выписки: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181880845	
Кадастровый номер: 50:31:0040412:232	
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1 Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбер Управление Активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>2.1 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</p> <p>Общая долевая собственность 50:31:0040412:232-50/001/2017-3 09.11.2017 18:39:37</p>
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1 Вид: Доверительное управление дата государственной регистрации: 09.11.2017 18:39:39 номер государственной регистрации: 50:31:0040412:232-50/001/2017-4 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: до 30.09.2021 лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Управляющая компания "Первая", ИНН: 7710183778 сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", выдан 29.08.2016 сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p>



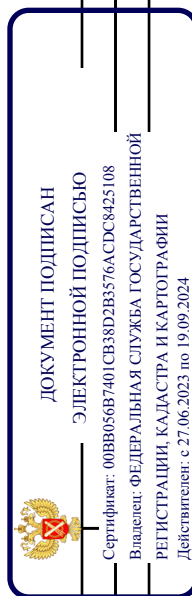
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Сооружение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 8	Всего разделов: 4
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181880845	
Кадастровый номер: 50:31:0040412:232	

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



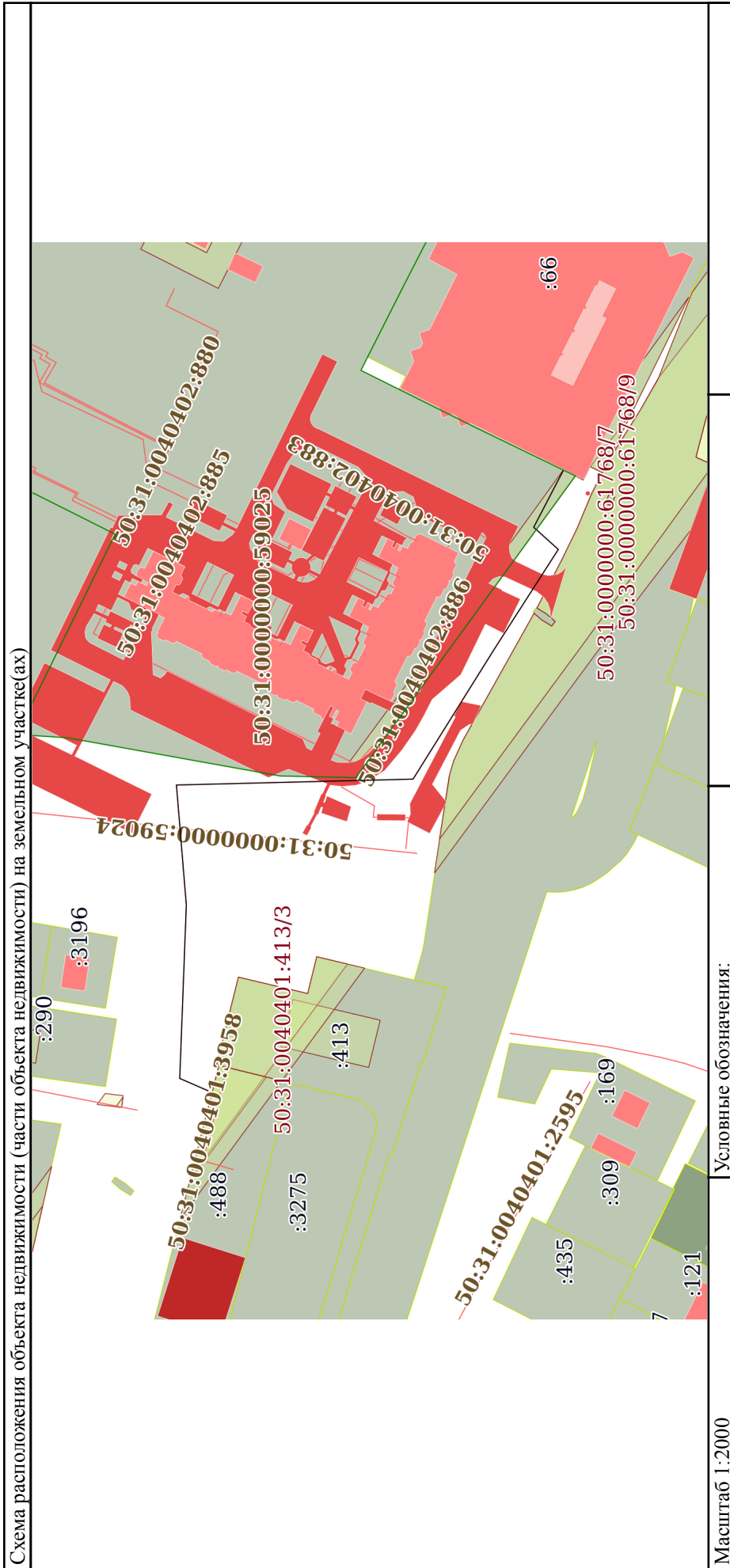
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ


ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181880845
Кадастровый номер: 50:31:0040412:232

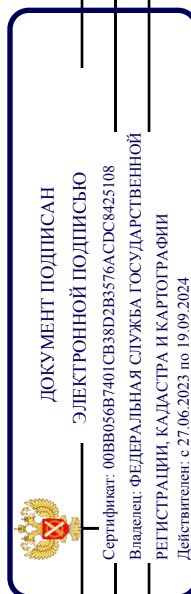


 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>		инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181880845			
Кадастровый номер: 50:31:0040412:232			

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости									
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м			Глубина, высота, м		
	X	Y		Н1	Н2	Н1	Н2		
1	2	3	4	5	6	7	данные	данные	
1	402097.5	2184575.93	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	данные	данные	
2	402107.08	2184580.11	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	данные	данные	
3	402104.86	2184638.87	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	данные	данные	
4	402106.99	2184664.82	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	данные	данные	
5	402108.2	2184679.48	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	данные	данные	
6	402060.18	2184680.68	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	данные	данные	
7	402039.13	2184681.2	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	данные	данные	
8	402028.15	2184681.48	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	данные	данные	
9	402000.79	2184725.31	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	данные	данные	
10	401997.36	2184730.67	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	данные	данные	
11	401990.42	2184741.49	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	данные	данные	
12	401987.84	2184745.5	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	данные	данные	



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Сооружение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3
Лист № 2 раздела 5.1	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 8	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181880845	
Кадастровый номер: 50:31:0040412:232	

	данные	данные	данные	данные	данные	данные	данные
	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
13	401984.53	2184750.67	-	0.1			
14	401979.01	2184759.27	-	0.1			
15	401987.34	2184766.77	-	0.1			
16	401977.4	2184785.86	-	0.1			

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

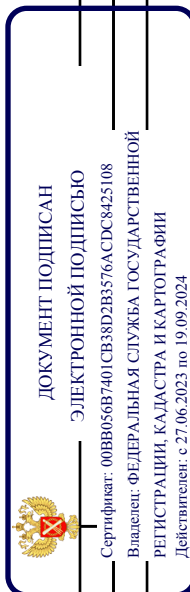
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Сооружение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3
Лист № 3 раздела 5.1	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 8	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181880845	
Кадастровый номер: 50:31:0040412:232	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.08.2023, поступившего на рассмотрение 10.08.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181878435			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918		
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 314:092-4116; Условный номер 50-50-31/069/2009-289		
Местоположение:	Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская		
Площадь:	54		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	здание трансформаторной подстанции		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2009		
Кадастровая стоимость, руб.:	835302.26		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0000000:32038		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

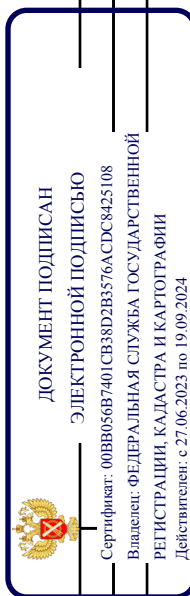


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181878435	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:14918	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Панченко Дарья Сергеевна




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181878435	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:14918	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбер Управление Активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. данные отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:31:0000000:14918-50/001/2017-3 09.11.2017 18:14:37
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 Вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.11.2017 18:14:39
	номер государственной регистрации:		50:31:0000000:14918-50/001/2017-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 30.09.2021 по 30.09.2021
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» ЗПИФ недвижимости и "Современный Арендный бизнес 2", ИНН: 7710183778
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", выдан 29.08.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



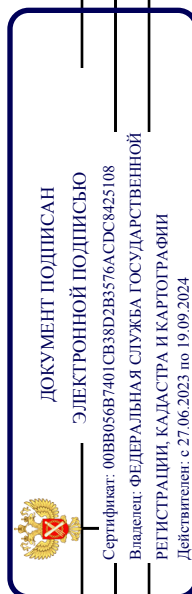
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 8	Всего разделов: 5
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181878435	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:14918	

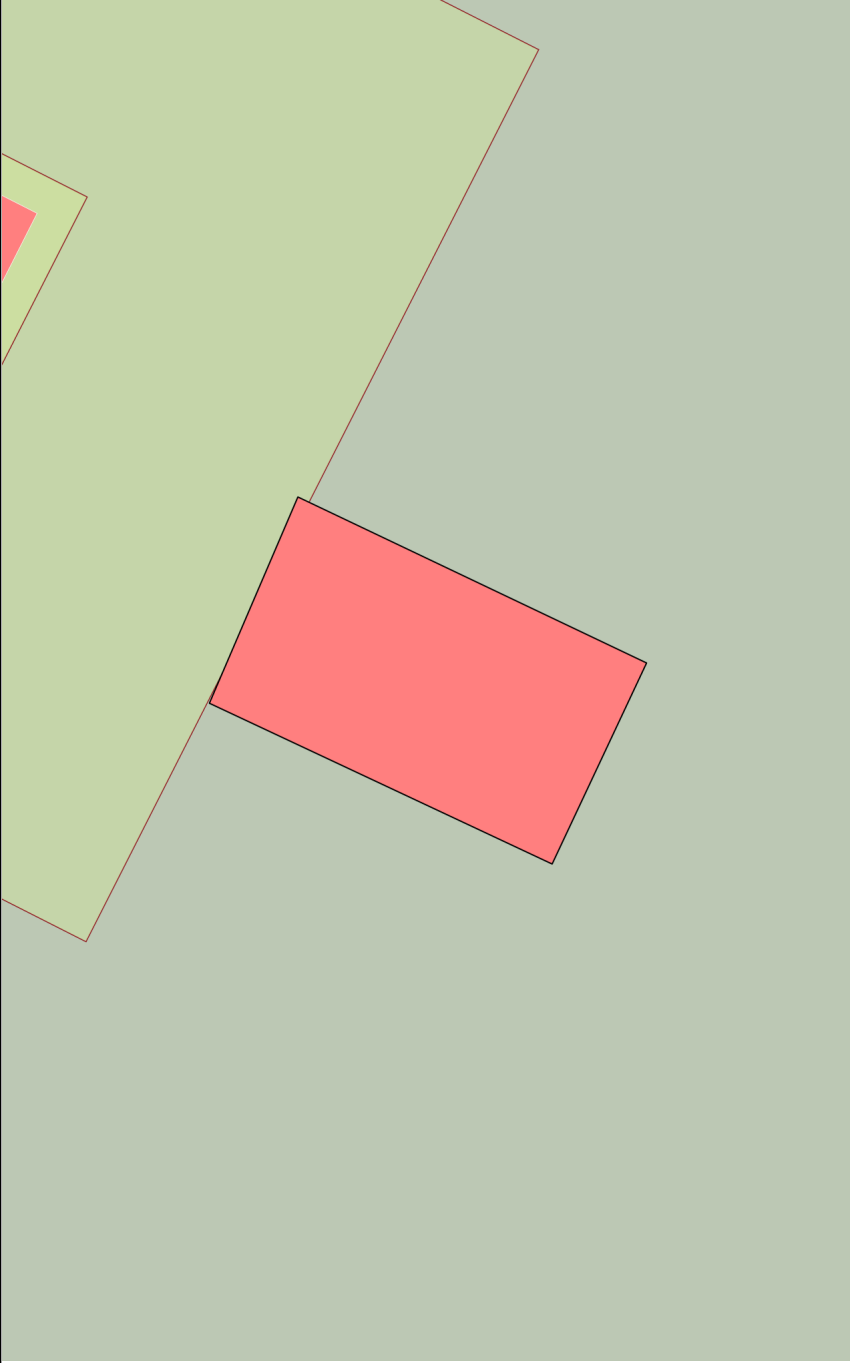
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181878435		Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер: 50:31:0000000:14918		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
		
Масштаб 1:200		Условные обозначения:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181878435			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:14918			

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	402090.74	2184854.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	402088.37	2184859.61	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	402079.03	2184855.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	402081.56	2184849.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	402090.74	2184854.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2
Лист № 2 раздела 5.1	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8	
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181878435	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:14918	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 5
10.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181878435		
Кадастровый номер: 50:31:0000000:14918		

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	50:31:0000000:32038	01	1	Нежилое помещение	данные отсутствуют	54



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--------------------------------------	--------------------------

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

КОПИЯ

здание

или объекта недвижимого имущества


Торгово-развлекательный центр

наименование объекта недвижимого имущества

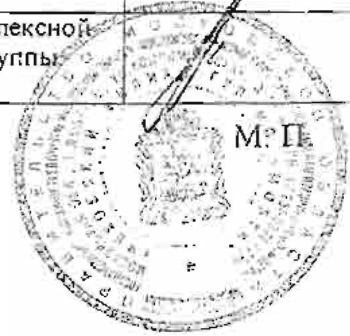
Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	К	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, город Чехов, улица Московская, вл. 96	
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	314:092-2459	

Технический паспорт составлен по состоянию на 20 мая 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Чеховский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель 2-ой комплексной производственной группы Куликов Н.Ю.	

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Описание технического паспорта	2
3	Общие сведения о здании	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план	5
6	План объекта	6
7	План этажа здания	7-13
8	Экспликация к плану	14-19
9	Сведения о правообладателях	20

3. Общие сведения о здании

Наименование Торгово-развлекательный центр

Год завершения строительства 2011

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен металлические сэндвич-панели

Количество надземных этажей 6 Количество подземных этажей 1

Строительный объем 171631 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 32 835,0 кв.м

Площадь застройки 6941,9 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Справка о балансовой стоимости не предоставлена. Изменение общей площади с 33115.5 кв.м до 32835.0 кв.м, связано с возведением перегородок.

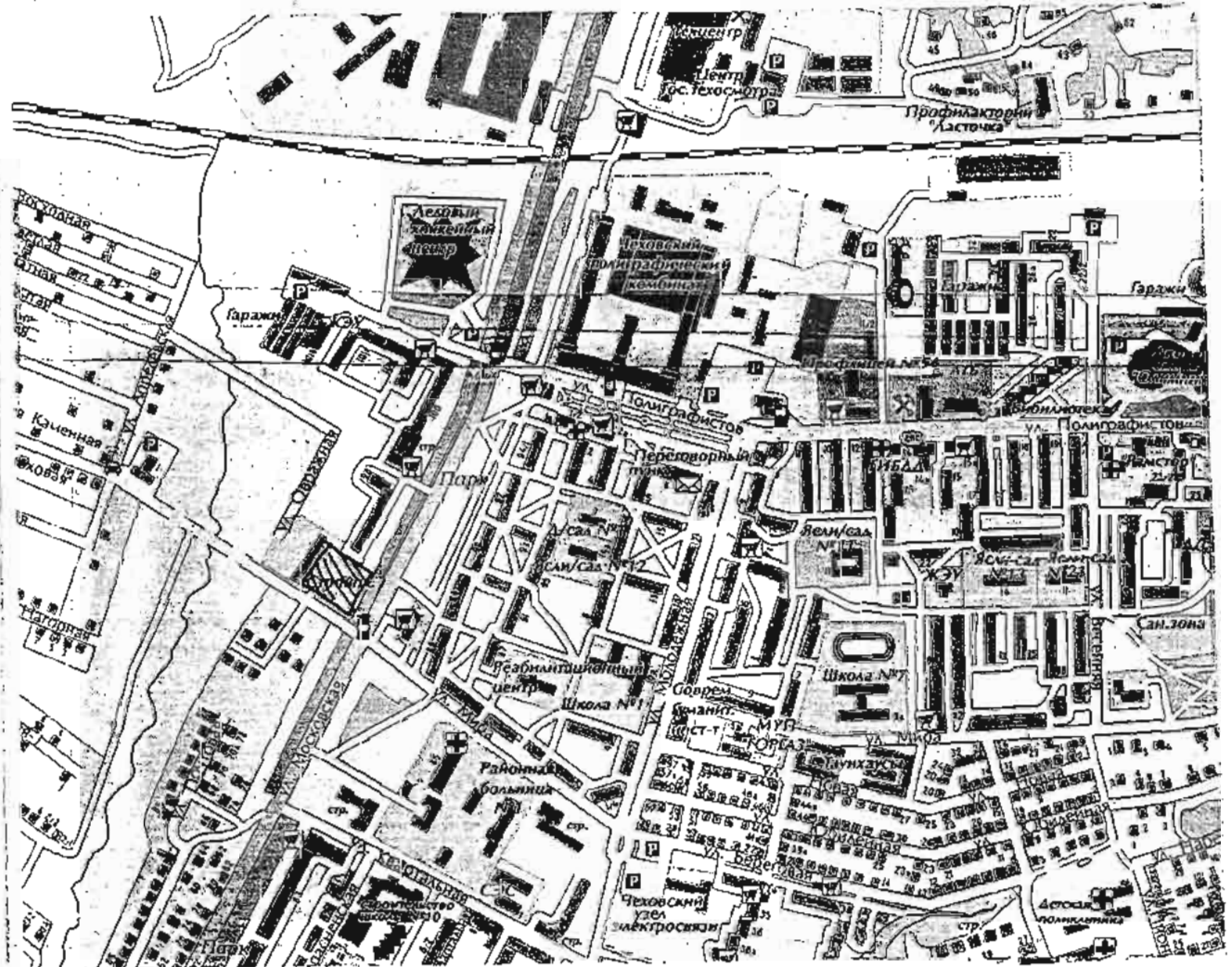
4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 20 мая 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
К	Торгово-развлекательный центр	2011		

5. Ситуационный план
Торгово-развлекательный центр
 наименование здания

Лист 1 Всего листов 1

М

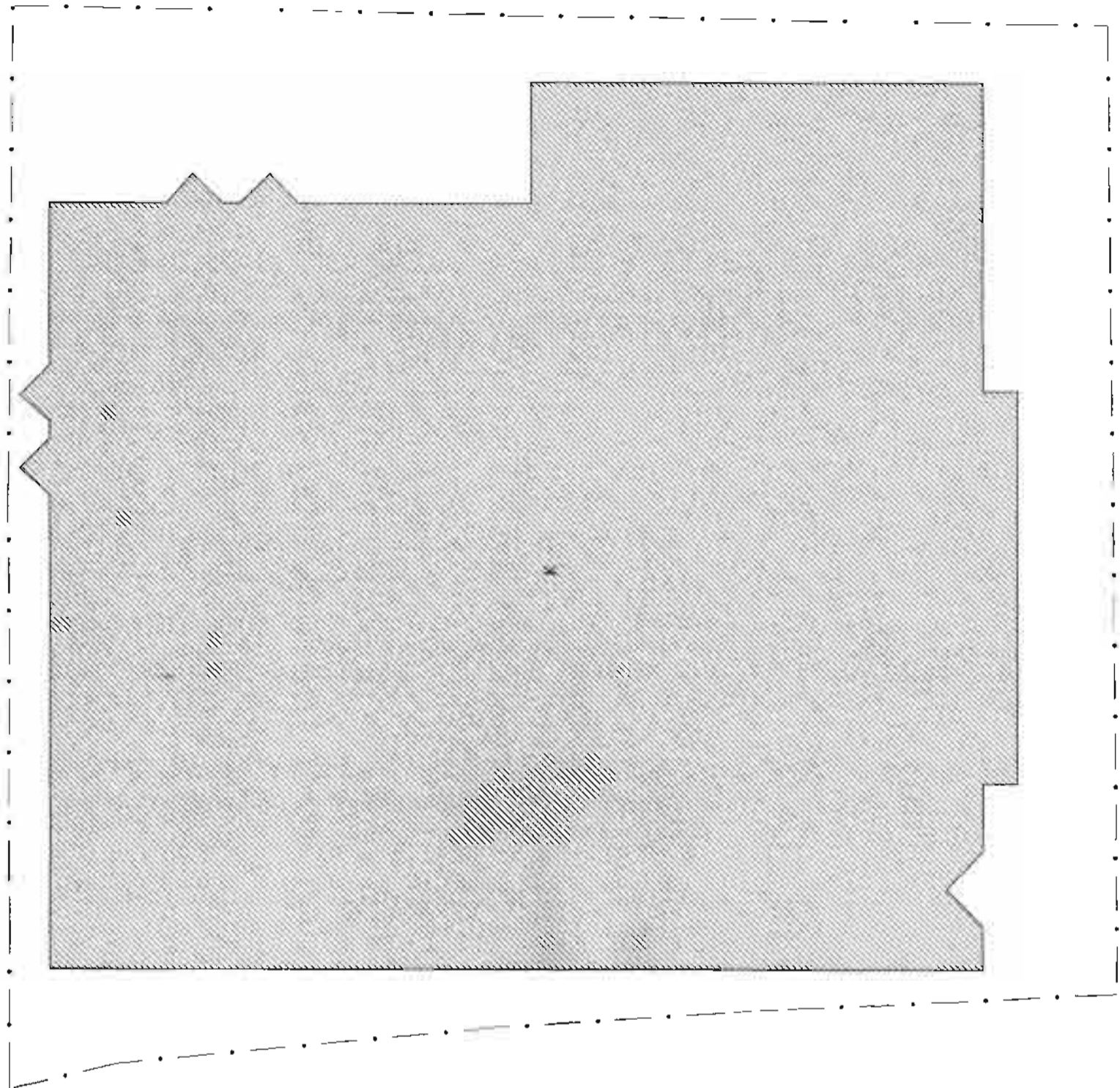


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	



6. План объекта
торгово-развлекательный центр
(наименование объекта)



M 1:500

Лист 1 Всего листов 1



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  объект, входящий в составный павильон
-  границы земельного участка

Выполнил	Проверил
Ф.И.О. Руденков К.И.	Ф.И.О. Игорев Н.И.
Подпись 	Подпись 

ПЛАН ПОДВАЛА ЗДАНИЯ

штаб 1:200

Лист 1 Листов 7



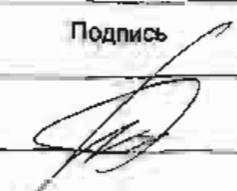

Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	

ПЛАН ПЕРВОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

1:200

Лист 2 Лист

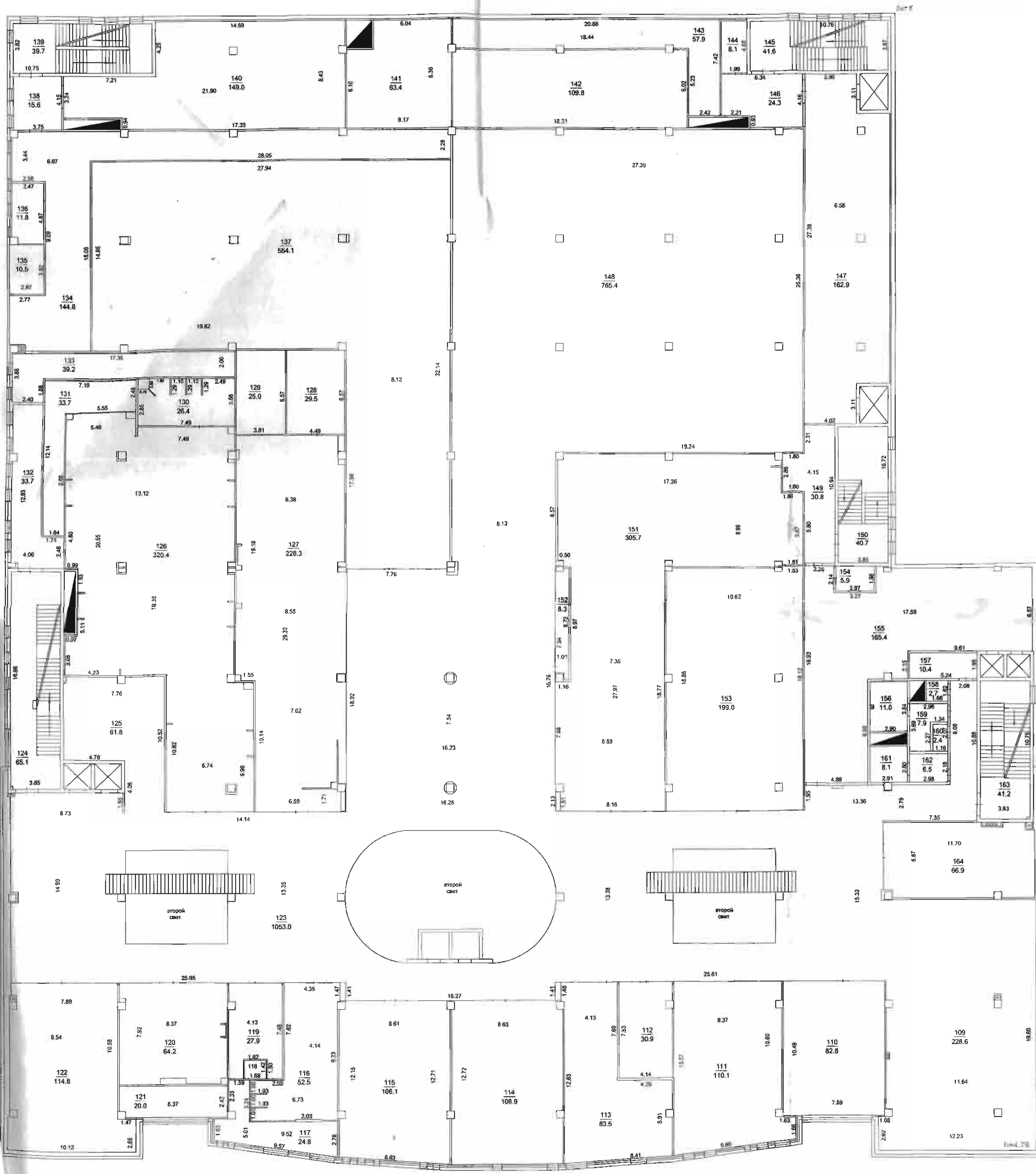


Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	

ПЛАН ВТОРОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

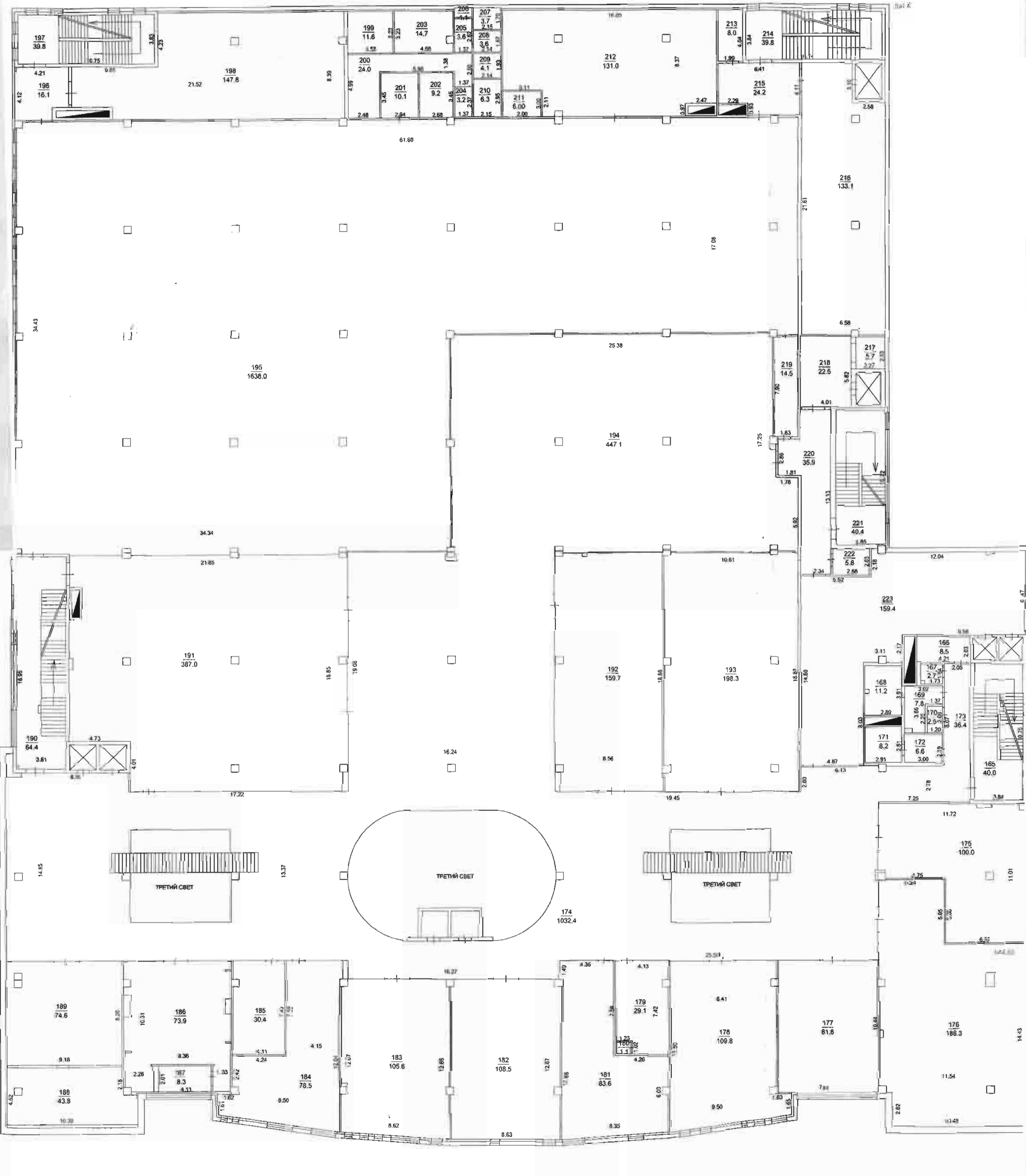
раб 1:200

Лист 3 Лист



Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	

таб 1:200

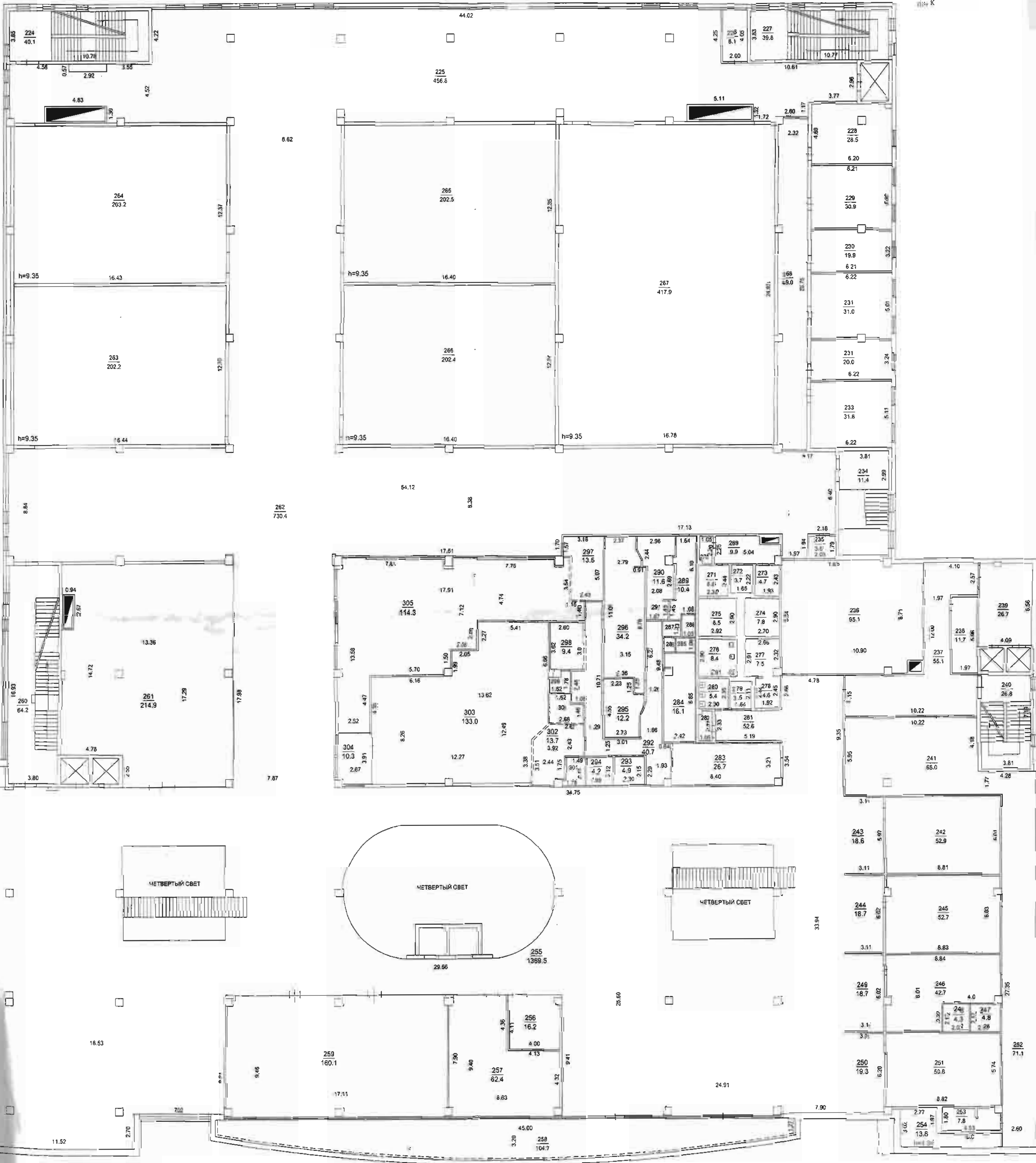


Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	

ПЛАН ЧЕТВЕРТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

таб 1:200

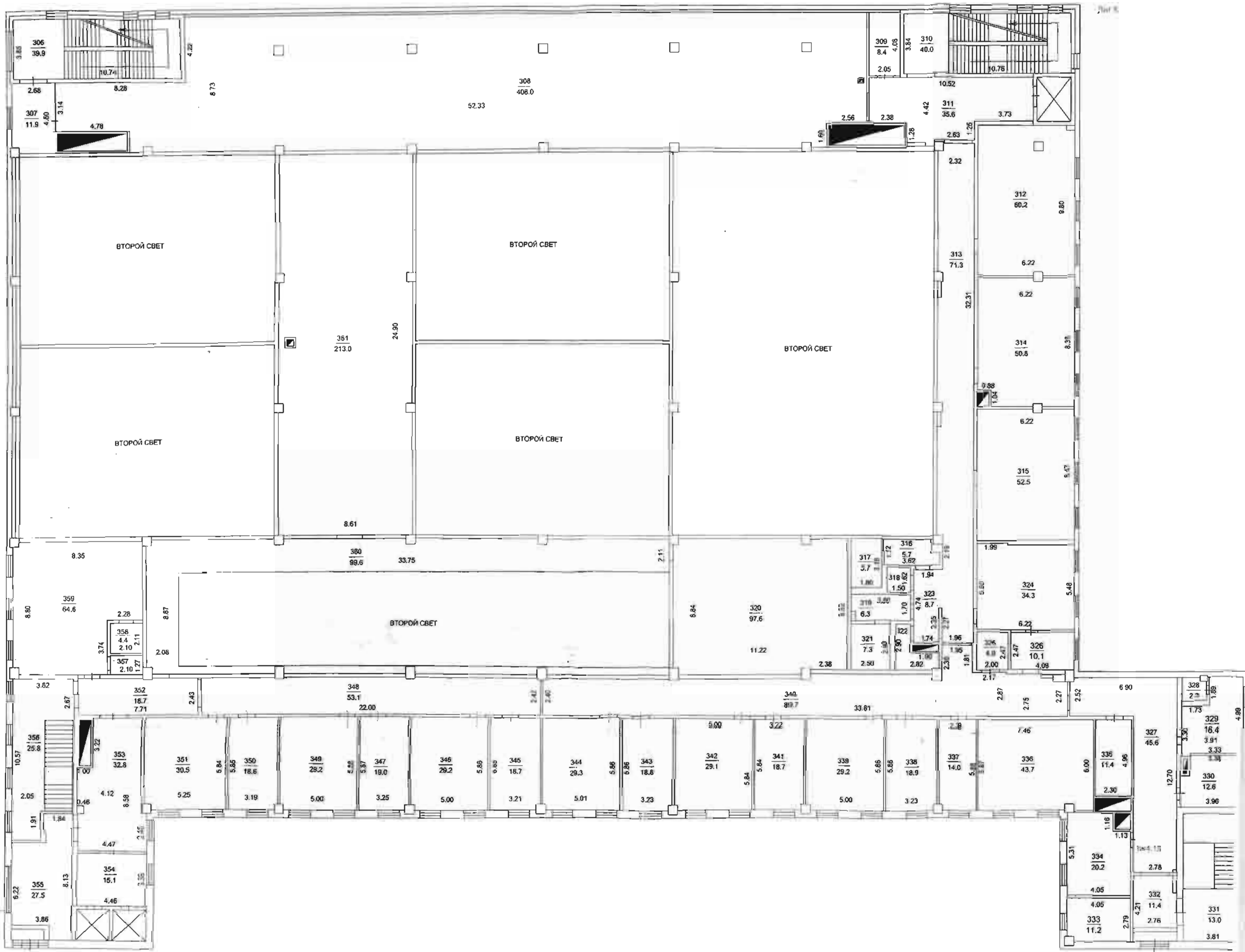
Лис



Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	

ПЛАН ПЯТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

Шкала 1:200

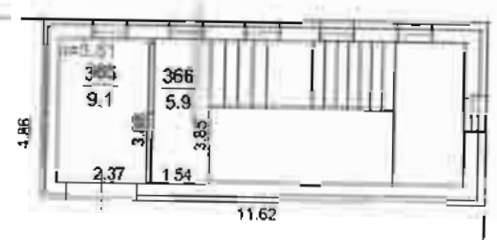
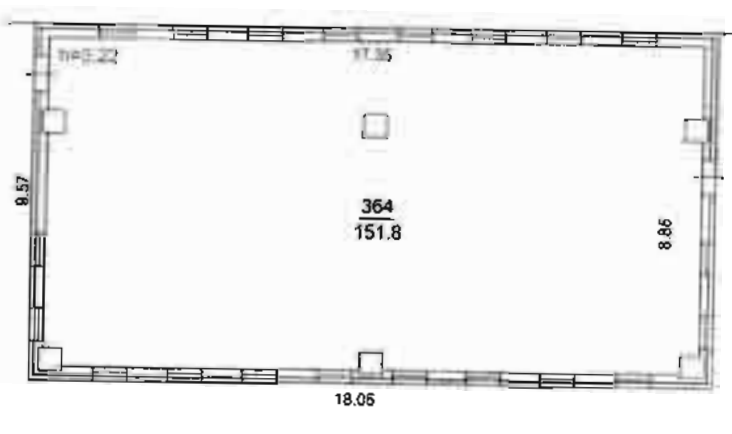
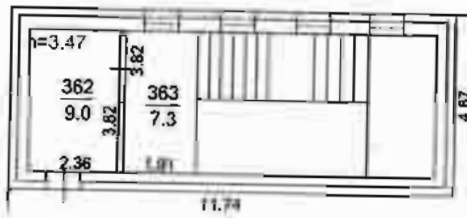


Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	

ПЛАН ШЕСТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

раб 1:200

Лист 7 Лист



Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание	
1	2	3	4	5	6	7	8	
К	подвалы мн	1	367	тамбур	8,4	3,41		
К			368	лестничная клетка	31,3			
К			369	подсобная	81,3			
К			370	вент. камера	20,0			
К			371	вент. камера	75,7			
К			372	подсобная	30,9			
К			373	коридор	3,3			
К			374	электрощитовая	17,9			
К			375	коридор	9,2			
К			376	коридор	9,7			
К			377	лестничная клетка	31,0			
К			378	подсобная	20,8			
К			379	подсобная	18,1			
К			380	подсобная	5,5			
К			381	подсобная	5,2			
К			382	подсобная	6,0			
К			383	жироуловитель	10,1			
К			384	подсобная	3,4			
К			385	подсобная	14,2			
К			386	электрощитовая	25,5			
К			387	лифтовой холл	9,0			
К			388	лифтовой холл	11,5			
К			389	подсобная	13,2			
К			390	лестничная клетка	41,5			
К			391	насосная	51,5			
К			392	подсобная	36,3			
К			393	автостоянка	3040,6			
К			394	электрощитовая	10,1			
К			395	автостоянка	2734,9			
К			396	коридор	14,4			
К			397	коридор	11,3			
К			398	подсобная	6,0			
К			399	лифтовой холл	9,0			
К		1	1	400	лифтовой холл	18,7	4,00	6055,8
К			2	1	холл	1429,9		
К			2	2	основная	21,0		
К			2	3	основная	47,2		
К			2	4	основная	59,7		
К			2	5	основная	91,3		
К			2	6	лифт	4,3		
К	2		7	лифт	4,3			
К	2		8	основная	60,4			
К	2		9	основная	46,4			
К	2		10	основная	21,4			
К	2		11	основная	66,0			
К	2		12	основная	45,5			
К	2		13	основная	42,5			
К	2		14	лифт	4,3			
К	2		15	лифт	4,3			
К	2		16	основная	77,1			
К	2	17	основная	25,0				
К	2	18	вспомогательная	1,5				
К	2	19	основная	88,0				
К	2	20	основная	31,2				
К	2	21	основная	33,0				
К	2	22	основная	47,4				
К	2	23	вспомогательная	1,9				
К	2	24	основная	108,5				
К	2	25	основная	22,4				
К	2	26	основная	23,0				
К	2	27	основная	22,4				

1	2	3	4	5	6	7	8
К	1	1	28	основная	21,4	4,00	
К			29	основная	21,7		
К			30	основная	26,7		
К			31	основная	9,6		
К			32	основная	9,6		
К			33	основная	14,5		
К			34	лестничная клетка	65,5		
К			35	вспомогательная	5,5		
К			36	торговый зал	1158,0		
К			37	вспомогательная	1,5		
К			38	коридор	17,0		
К			39	лестничная клетка	41,4		
К			40	вентиляционная камера	144,9		
К			41	вспомогательная	43,4		
К			42	коридор	81,6		
К			43	вспомогательная	18,8		
К			44	коридор	65,1		
К			45	туалет	4,4		
К			46	вспомогательная	8,4		
К			47	вспомогательная	12,3		
К			48	основная	70,8		
К			49	основная	7,2		
К			50	электрощитовая	6,0		
К			51	лестничная клетка	23,8		
К			52	лестничная клетка	15,3		
К			53	лифт	2,8		
К			54	коридор	22,5		
К			55	вспомогательная	6,2		
К			56	коридор	64,3		
К			57	электрощитовая	5,3		
К			58	вспомогательная	10,5		
К			59	вспомогательная	18,9		
К			60	коридор	142,2		
К			61	вспомогательная	4,8		
К			62	вспомогательная	5,5		
К			63	вспомогательная	6,6		
К			64	вспомогательная	9,7		
К			65	вспомогательная	49,4		
К			66	основная	383,6		
К			67	касса	4,4		
К			68	основная	2,7		
К			69	вспомогательная	5,1		
К			70	вспомогательная	6,2		
К			71	вспомогательная	2,9		
К			72	вспомогательная	2,0		
К			73	вспомогательная	4,7		
К			74	вспомогательная	6,6		
К			75	вспомогательная	4,7		
К			76	вспомогательная	13,3		
К			77	вспомогательная	13,9		
К			78	вспомогательная	3,4		
К			79	вспомогательная	3,4		
К			80	вспомогательная	1,7		
К			81	вспомогательная	10,5		
К			82	вспомогательная	4,8		
К			83	склад	174,2		
К			84	лифт	6,3		
К			85	коридор	16,8		
К			86	коридор	30,4		
К			87	лестничная клетка	41,2		
К			88	вспомогательная	5,9		
К			89	склад	111,6		
К			90	умывальник	3,5		
К			91	туалет	1,1		
К			92	вспомогательная	1,7		
К			93	туалет	1,1		
К			94	умывальник	3,2		
К			95	электрощитовая	9,8		
К			96	лифт	3,2		
К			97	лифт	3,2		
К			98	лифт	4,3		
К			99	лифт	4,3		
К			100	лестничная клетка	15,1		

3159,8

1	2	3	4	5	6	7	8
К	1	1	101	лестничная клетка	24,5	4,00	
К			102	вспомогательная	15,6		
К			103	вспомогательная	4,2		
К			104	основная	46,0		
К			105	вспомогательная	6,6		
К			106	основная	241,2		
К			107	основная	51,7		
К	2	1	108	вспомогательная	7,7	392,5	5982,4
К			109	основная	228,6	4,78	
К			110	основная	82,8		
К			111	основная	110,1		
К			112	основная	30,9		
К			113	основная	83,5		
К			114	основная	108,9		
К			115	основная	106,1		
К			116	основная	52,5		
К			117	вспомогательная	24,8		
К			118	вспомогательная	2,4		
К			119	основная	27,9		
К			120	основная	64,2		
К			121	вспомогательная	20,0		
К			122	основная	114,8		
К			123	холл	1053,0		
К			124	лестничная клетка	65,1		
К			125	основная	61,8		
К			126	основная	320,4		
К			127	основная	228,3		
К			128	склад	29,5		
К			129	склад	25,0		
К			130	примерочная	26,4		
К			131	склад	33,7		
К			132	коридор	33,7		
К			133	коридор	39,2		
К			134	основная	144,8		
К			135	основная	10,5		
К			136	основная	11,8		
К			137	основная	554,1		
К			138	коридор	15,6		
К			139	лестничная клетка	39,7		
К			140	подсобная	149,0		
К			141	склад	63,4		
К			142	склад	109,8		
К			143	коридор	57,9		
К			144	электрощитовая	8,1		
К			145	лестничная клетка	41,6		
К			146	коридор	24,3		
К			147	склад	162,9		
К			148	основная	765,4		
К			149	коридор	30,8		
К			150	лестничная клетка	40,7		
К			151	основная	305,7		
К			152	основная	8,3		
К			153	основная	199,0		
К			154	подсобная	5,9		
К			155	лифтовой холл	165,4		
К			156	туалет	11,0		
К			157	электрощитовая	10,4		
К			158	санузел	2,7		
К			159	умывальник	7,9		
К			160	подсобная	2,4		
К			161	туалет	8,1		
К			162	умывальник	6,5		
К	3	1	163	лестничная клетка	41,2	107,54	
К			164	основная	66,9		
К			165	лестничная клетка	40,0	4,53	
К			166	электрощитовая	8,5		
К			167	туалет	2,7		
К			168	туалет	11,2		
К			169	туалет	7,8		
К			170	подсобная	2,5		
К			171	туалет	8,2		
К			172	туалет	6,6		
К			173	коридор	36,4		123,3

1	2	3	4	5	6	7	8
К	3	1	174	холл	1032,4	4,53	
К			175	основная	100,0		
К			176	основная	188,3		
К			177	основная	81,8		
К			178	основная	109,8		
К			179	основная	29,1		
К			180	подсобная	1,1		
К			181	основная	83,6		
К			182	основная	108,5		
К			183	основная	105,6		
К			184	основная	78,5		
К			185	основная	30,4		
К			186	основная	73,9		
К			187	подсобная	8,3		
К			188	основная	43,8		
К			189	основная	74,6		
К			190	лестничная клетка	64,4		
К			191	основная	387,0		
К			192	основная	159,7		
К			193	основная	198,3		
К			194	основная	447,1		
К			195	основная	1638,0		
К			196	коридор	16,1		
К			197	лестничная клетка	39,8		
К			198	вспомогательная	147,8		
К			199	вспомогательная	11,6		
К			200	вспомогательная	24,0		
К			201	вспомогательная	10,1		
К			202	вспомогательная	9,2		
К			203	вспомогательная	14,7		
К			204	вспомогательная	3,2		
К			205	вспомогательная	3,6		
К			206	вспомогательная	1,1		
К			207	вспомогательная	3,7		
К			208	вспомогательная	3,6		
К			209	вспомогательная	4,1		
К			210	вспомогательная	6,3		
К			211	вспомогательная	6,0		
К			212	вспомогательная	131,0		
К			213	электрощитовая	8,0		
К			214	лестничная клетка	39,8		
К			215	коридор	24,2		
К			216	вспомогательная	133,1		
К			217	вспомогательная	5,7		
К			218	лифтовой холл	22,5		
К			219	коридор	14,5		
К			220	коридор	35,9		
К			221	лестничная клетка	40,4		
К			222	вспомогательная	5,8		
К			223	лифтовой холл	159,4	5969,4	6099,3
К	4	1	224	лестничная клетка	40,1	4,84	
К			225	коридор	456,8		
К			226	электрощитовая	8,1		
К			227	лестничная клетка	39,8		
К			228	основная	28,5		
К			229	основная	30,9		
К			230	основная	19,9		
К			231	основная	31,0		
К			232	основная	20,0		
К			233	основная	31,8		
К			234	лестничная клетка	11,4		
К			235	вспомогательная	3,6		
К			236	вспомогательная	95,1		
К			237	коридор	55,1		
К			238	электрощитовая	11,7		
К			239	лифтовой холл	26,7		
К			240	лестничная клетка	26,8		
К			241	основная	68,0		
К			242	основная	52,9		
К			243	основная	18,6		
К			244	основная	18,7		
К			245	основная	52,7		
К			246	основная	42,7	1150,8	



1	2	3	4	5	6	7	8
К	4	1	247	основная		4,8	4,84
К			248	основная		4,3	
К			249	основная		18,7	
К			250	основная		19,3	
К			251	основная		50,6	
К			252	коридор		71,1	
К			253	вспомогательная		7,8	
К			254	вспомогательная		13,6	
К			255	холл		1369,5	
К			256	основная		16,2	
К			257	основная		62,4	
К			258	балкон		104,7	
К			259	основная		160,1	
К			260	лестничная клетка		64,2	
К			261	основная		214,9	
К			262	коридор		730,4	
К			263	основная		202,2	
К			264	основная		203,2	
К			265	основная		202,5	
К			266	основная		202,4	
К			267	основная		417,9	
К			268	коридор		59,0	
К			269	коридор		9,9	
К			270	вспомогательная		2,2	
К			271	умывальник		5,6	
К			272	туалет		3,7	
К			273	умывальник		4,7	
К			274	туалет		7,8	
К			275	туалет		8,5	
К			276	туалет		8,4	
К			277	туалет		7,5	
К			278	туалет		4,6	
К			279	туалет		3,5	
К			280	умывальник		5,4	
К			281	коридор		52,6	
К			282	вспомогательная		2,3	
К			283	холодильные камеры		26,7	
К			284	склад		16,1	
К			285	уборочная кухни		1,6	
К			286	тамбур санузла		1,0	
К			287	санузел для персонала		1,7	
К			288	душевая		1,8	
К			289	гардероб для персонала		10,4	
К			290	заготовочная		11,6	
К			291	коридор		2,4	
К			292	коридор		40,7	
К			293	офис		4,9	
К			294	подсобное помещение станции пищы		4,2	
К			295	мочная столовой посуды и кухонного инвентаря		12,2	
К			296	производственное помещение		34,2	
К			297	суши-бар		13,5	
К			298	бар напитков		9,4	
К			299	касса		2,4	
К			300	коридор		5,2	
К			301	кухня		3,3	
К			302	станция пиццы/пасты		13,7	
К			303	зал для посетителей IL Patio		133,0	
К			304	детский уголок		10,3	
К			305	зал для посетителей Планета Суши		114,3	470,1
К	5	1	306	лестничная клетка		39,9	4,15
К			307	коридор		11,9	
К			308	вспомогательная		408,0	
К			309	электрощитовая		8,4	
К			310	лестничная клетка		40,0	
К			311	лифтовой холл		35,6	
К			312	основная		60,2	
К			313	коридор		71,3	
К			314	основная		50,8	
К			315	основная		52,5	
К			316	вспомогательная		5,7	595,5

2	3	4	5	6	7	8
3	1	317	туалет	5,7	4,15	
		318	туалет	2,4		
		319	вспомогательная	6,3		
		320	основная	97,6		
		321	туалет	7,3		
		322	вспомогательная	4,6		
		323	коридор	8,7		
		324	основная	34,3		
		325	электрощитовая	4,9		
		326	основная	10,1		
		327	коридор	45,6		
		328	вспомогательная	2,3		
		329	основная	16,4		
		330	основная	12,6		
		331	лестничная клетка	13,0		
		332	коридор	11,4		
		333	основная	11,2		
		334	основная	20,2		
		335	электрощитовая	11,4		
		336	основная	43,7		
		337	основная	14,0		
		338	основная	18,9		
		339	основная	29,2		
		340	коридор	89,7		
		341	основная	18,7		
		342	основная	29,1		
		343	основная	18,8		
		344	основная	29,3		
		345	основная	18,7		
		346	основная	29,2		
		347	основная	19,0		
		348	коридор	53,1		
		349	основная	29,2		
		350	основная	18,6		
		351	основная	30,5		
		352	коридор	18,7		
		353	коридор	32,8		
		354	лифтовой холл	15,1		
		355	коридор	27,5		
		356	лестничная клетка	25,8		
		357	вспомогательная	2,7		
		358	вспомогательная	4,4		
		359	основная	64,6		
		360	коридор	99,6		
		361	основная	213,0		
6	1	362	коридор	9,0	3,47	4319,5
		363	лестничная клетка	7,3		2104,2
		364	котельная	151,8		
		365	коридор	9,1		
		366	лестничная клетка	5,9		183,1
			<i>Всего:</i>	32835,0		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ЗАО "Фараон" (ИНН 5048015396)	собственность	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта №RU50509000-004 от 22.04.2011, выданный орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-31/019/2011-084 от 24.05.2011г.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	

Издательство «Юридический центр»
Москва, ул. Мясницкая, д. 20/1, стр. 1
Тел: (495) 790-0000
www.yurcenter.ru

Издательство «Юридический центр»
Иллюстрированная группа
ГВП МО «МОСТ»

Юридический центр
2011 г.



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

вид объекта недвижимого имущества

Газопровод-ввод

наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	-,1Б,1Б-1,1Б-2	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, г. ЧЕХОВ, ул. Московская, вл. 96	
Кадастровый номер сооружения		
Инвентарный номер сооружения	314:092-4131	

Технический паспорт составлен по состоянию на 25 июня 2009 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации" Чеховский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Директор Чугаев А.В.	

М. П.

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Описание (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения о сооружении	3
4	Состав объекта	4
5	Распределение протяженности сооружения	5
6	Ситуационный план	6
7	План распределительного газопровода	7
8	Экспликация к ситуационным планам	8
9	Общие сведения о правообладателях объекта	9

3. Общие сведения

Вид сооружение

Наименование Газопровод-ввод

Назначение газоснабжение

3.1 Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы _____ М.

Протяженность трубопроводов 344 345,15 М.

загерметизован не читаны, нарисованы

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	



3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Полная балансовая стоимость (для юридических лиц) 825 829.00 руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) _____ руб.

3.5. Примечание:

Протяженность газопровода-ввода составляет 345.15м. За начало газопровода-ввода принимается точка врезки в существующий газопровод среднего давления d=110мм. Концом принять ввод в котельную. Глубина залгания 00м. Давление 0.3МПа. Газопровод-ввод состоит из 3-х учетных участков. Учетный участок №1. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 297.65м. Материал- полиэтилен. Диаметр 110мм. Учетный участок №2. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 7.3м. Материал- сталь. Диаметр 108мм. Учетный участок №3. Надземный газопровод среднего давления. Протяженность 40.2м. Материал- сталь. Диаметр 108мм.

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 25 июня 2009 г. (руб.)
1	2	3	4	5
-	Газопровод-ввод			
в том числе участки:				
1Б	Учетный участок №1	2 009		710 213.00
1Б-1	Учетный участок №2	2 009		16 517.00
1Б-2	Учетный участок №3	2 009		99 099.00

**5. Распределение протяженности сооружения
по территории муниципальных образований Московской области**

№ на плане Литера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
-	Газопровод-ввод		345,15
		в том числе:	
		Чеховский район	345,15

дополнено Сергеем

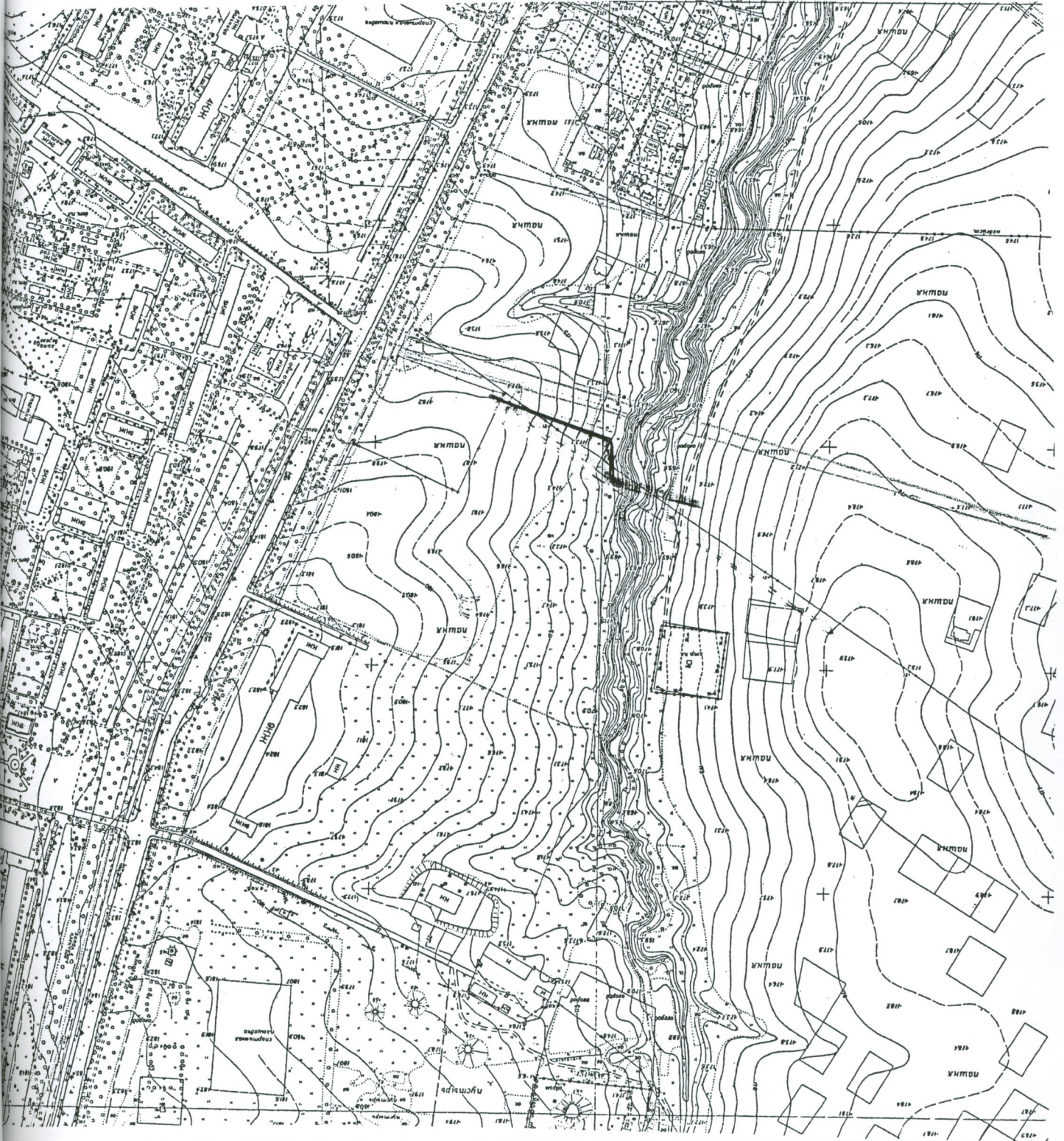


6. Ситуационный план

Газопровод-ввод
наименование сооружения

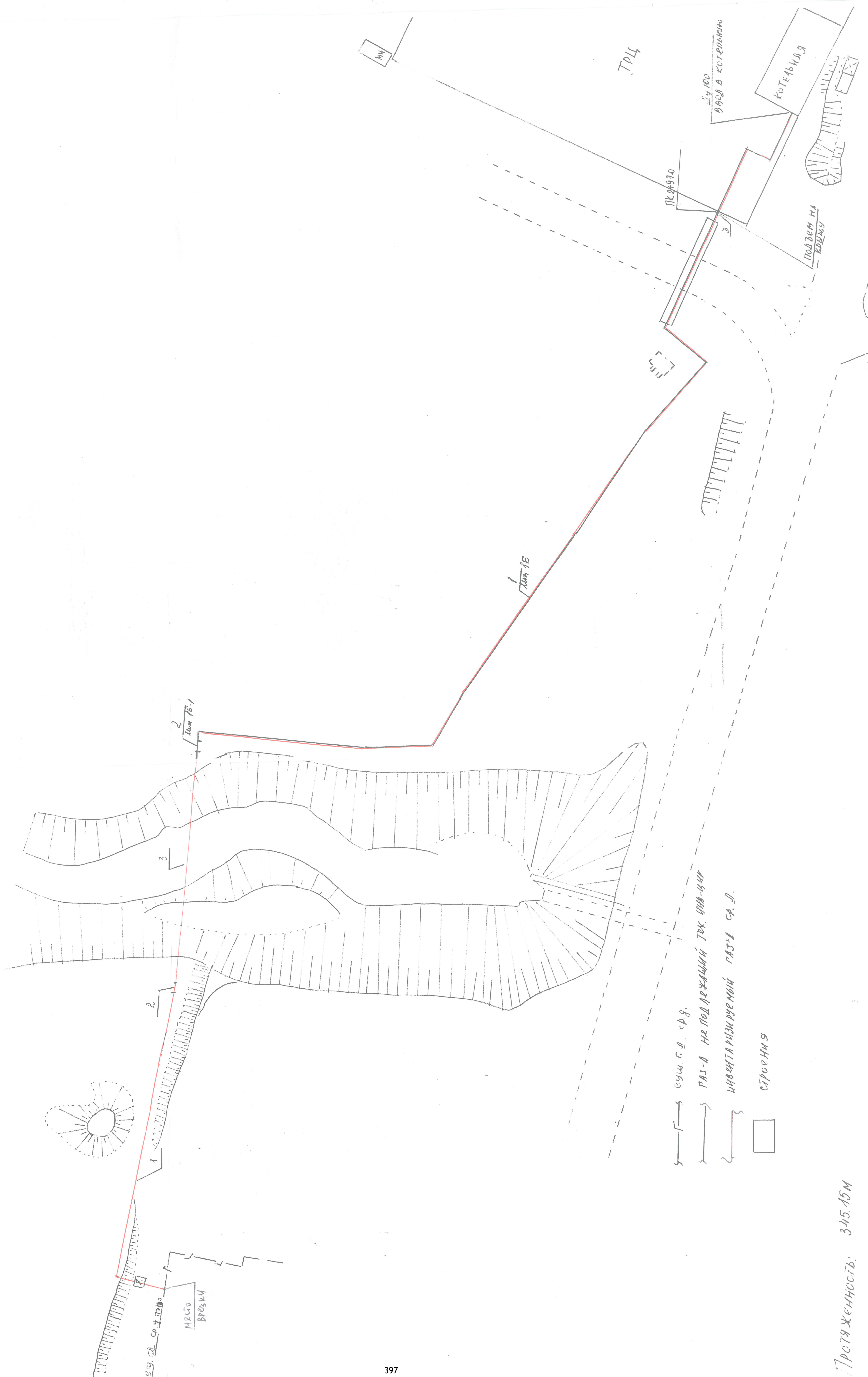
М

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Андреева Н.П.		Андреева Н.П.	

ПЛАН ГАЗОПРОВОДА - ВВОДА по адресу: ст. Чероз, вл. Московская вл. 06



Протяженность: 345.15м

1:500

Чертил "25.06.2004" *Алекс*
 Проверил " " 20 г.

8. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СООРУЖЕНИЯ

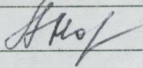
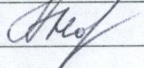
№ и литера на плане	Наименование сооружения и его частей	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопроводов (м)			Трубопроводы		Давление (МПа)
			Всего	в том числе		Материал	Диаметр условный (мм)	
				подземных	надземных			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	Газопровод-ввод		344 345,15	304,95	40,2			
в том числе участки:								
1Б	Учетный участок №1		297,65	297,65		полиэтилен	110мм	0,30
1Б-1	Учетный участок №2		7,3	7,3		сталь	108мм	0,30
1Б-2	Учетный участок №3		40,2		40,2	сталь	108мм	0,30

*замеренные на гитате, исправляемому
и дописанному Сергеев*

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
<i>Андреева Н.П.</i>		<i>Андреева Н.П.</i>	

Актив	Стоимость
Чехов_АБ2_земельный участок,площадь: 9 047 кв.м_ 50:31:0040402:66	33 693 000,00
Чехов_АБ2_ТЦ Карнавал 50:31:0000000:18255	2 408 122 000,00
Чехов_Карнавал_АБ2_здание трансформаторной подстанции 50:31:0000000:14918	1 773 000,00
Чехов_Карнавал_АБ2_газопровод ввод, протяженность: 345 м 50:31:0040412:232	796 000,00
Итого	2 444 384 000,00

№ исх. - 0806/22

По месту требования

от «07» 04 2022 г.

Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» (прежнее фирменное наименование: Акционерное общество «Сбер Управление Активами», АО «Сбер Управление Активами), ИНН 7710183778, ОГРН 1027739007570, лицензия ФКЦБ России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00010 от 12 сентября 1996 года, лицензия ФКЦБ России №045-06044-001000 от 07.06 2002 на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами, далее – «Общество», уведомляет об изменении своего фирменного наименования с 4 апреля 2022 года.

Новое полное фирменное наименование Общества на русском языке: **Акционерное общество «Управляющая компания «Первая».**

Новое сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке: **АО УК «Первая».**

Новое полное фирменное наименование Общества на английском языке: **First Asset Management, Joint-Stock Company.**

Новое сокращенное фирменное наименование Общества на английском языке: **First Asset Management, JSC.**

Изменение фирменного наименования Общества не является реорганизацией Общества, не влечет за собой изменение прав и обязанностей по договорам, заключенным с Обществом и не требует подписания каких-либо дополнительных соглашений к договорам, заключенным с Обществом.

Генеральный директор
Акционерного общества
«Управляющая компания «Первая»

Е.Ю. Зайцев



КАРТОЧКА ПРЕДПРИЯТИЯ

1	Полное наименование	Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 2»
2	Сокращенное наименование	АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 2»
3	ОГРН	1027739007570
4	ИНН	7710183778
5	КПП	997950001
6	ОКВЭД	64.99.1 Вложения в ценные бумаги
7	Генеральный директор	Бершадский Андрей Вячеславович
8	Адрес	123112, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, этаж 40
9	Почтовый адрес	123112, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, этаж 40
10	Наименование банка	ПАО Сбербанк
11	Корреспондентский счет	30101810400000000225
12	БИК	044525225
13	Расчетный счет	40701810538000001605
14	Телефон	+7 (495) 258-05-34
15	Email	AM_Funds@first-am.ru
16	Подписант по доверенности	Алифировец Валерий Федорович
17	Доверенность	от 27 декабря 2022 года

Руководитель направления
Управления фондами недвижимости
АО УК «Первая»



/ В.Ф. Алифировец /



d59710fadbed49f4a521c815c453f5ce

50007

_____ " " "

()

1 0 2 7 7 3 9 0 0 7 5 7 0

04

2022

() () ()

()

2 2 2 7 7 0 2 9 4 9 0 8 7

:

/		
1	2	3

,

1	-	
2		" " "
3		7710183778
4		773001001
5		
6		" "

7		,
8		,
9	()	773104634307
10		773104634307

,

1

11		13014 /
12		

2

13		
14		

3

