

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. П. ЧЕХОВ, УЛ. МОСКОВСКАЯ, ВЛ. 96

НОМЕР ОТЧЕТА:	09/01/19-1
ЗАКАЗЧИК:	АО "СБЕРБАНК УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ" Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "СБЕРБАНК - АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС 2"
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	НАО "ЕВРОЭКСПЕРТ"
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ:	21.05.2020
ДАТА ОЦЕНКИ:	18.05.2020

Уважаемый Валерий Федорович!

В соответствии с Договором № 09/01/19 от 03.12.2019 г. и Задаaniem на оценку № 1 от 08.05.2020 г. между Акционерным обществом "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" и Непубличным акционерным обществом "Евроэксперт" нами выполнена оценка справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. п. Чехов, ул. Московская, вл. 96 (далее по тексту - Объект оценки, Объект) по состоянию на 18.05.2020 г. для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2".

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

2 531 441 000 (Два миллиарда пятьсот тридцать один миллион четыреста сорок одна тысяча) рублей без учета НДС

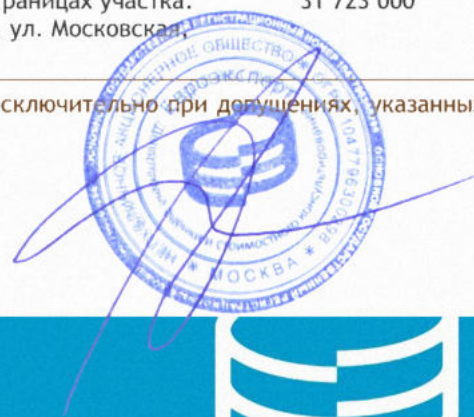
в том числе:

Наименование	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 область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	2 497 599 000
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	1 292 000
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	827 000
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	31 723 000

Справедливая стоимость Объекта оценки действительна исключительно при допущениях, указанных в пункте 1.5 настоящего Отчета.

С уважением,
 Анна Шлапакова
 Директор Департамента оценки и
 стоимостного консультирования

+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....	15
1.6.1	Исполнитель.....	15
1.6.2	Оценщик.....	15
1.6.3	Специалисты, привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке.....	16
2	Описание Объекта оценки.....	17
2.1	Описание прав.....	19
2.2	Описание местоположения.....	19
2.3	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки.....	23
2.4	Фотографии Объекта оценки.....	31
3	Анализ наиболее эффективного использования.....	35
4	Анализ рынка.....	39
4.1	Анализ макроэкономических факторов.....	41
4.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки.....	48
4.3	Анализ рынка торговой недвижимости Московской области.....	51
5	Определение справедливой стоимости.....	65
5.1	Общая методология оценки.....	67
5.2	Обоснование выбора используемых подходов и методов.....	68
5.3	Сравнительный подход.....	69
5.4	Доходный подход.....	76
5.5	Выведение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки.....	161
Приложение 1	Перечень данных, использованных в Отчете.....	165
Приложение 2	Расчетные и вспомогательные данные.....	169
Приложение 3	Копии источников, используемых в расчете.....	179
Приложение 4	Методология оценки.....	189
Приложение 5	Информация об Исполнителе и Оценщике.....	197
Приложение 6	Копии документов об Объекте оценки.....	205



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.
Заказчик	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" (АО "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2") Место нахождения: 121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 3, корп. 1, этаж 20 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. Договор (Полис) Акционерное общество "АльфаСтрахование" страхования ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор № 0991R/776/20165/20 от 07.04.2020 г. Страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) руб. Срок действия: 16.04.2020 - 15.04.2021 гг. ОГРН 1047796300298 от 28.04.2004 г.
Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г. п. Чехов, ул. Московская, вл. 96
Дата оценки	18.05.2020 г.
Отчет	Отчет № 09/01/19-1 от 21.05.2020 г. об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. п. 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:
 - ФСО № 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.,
 - ФСО № 2, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.,
 - ФСО № 3, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.,
 - ФСО № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.,
- Сводом стандартов оценки (ССО РОО 2015) Российского Общества Оценщиков (РОО).

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 № 1 от 08.05.2020 г.
Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г. п. Чехов, ул. Московская, вл. 96
Дата оценки	18.05.2020 г.
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов сравнительного подхода	2 175 614 158 руб. без НДС
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов доходного подхода	2 683 937 761 руб. без НДС
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов затратного подхода	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки (округленно), в том числе:	2 531 441 000 руб., без НДС
<i>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. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г.</i>	<i>2 497 599 000 руб., без НДС</i>
<i>Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7063 от 21.01.2019 г.</i>	<i>1 292 000 руб., без НДС</i>
<i>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. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7075 от 21.01.2019 г.</i>	<i>827 000 руб., без НДС</i>
<i>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. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7084 от 21.01.2019 г.</i>	<i>31 723 000 руб., без НДС</i>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отчет подготовлен для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. Справедливая стоимость Объекта оценки действительна исключительно при допущениях, указанных в разделе 1.5 настоящего Отчета. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.4 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</p>	<ol style="list-style-type: none">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. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г.2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7063 от 21.01.2019 г.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. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7075 от 21.01.2019 г.4. 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. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7084 от 21.01.2019 г.
<p>Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Характеристики Объекта оценки приняты в соответствии с информацией, представленной Заказчиком и на публичной кадастровой карте Росреестра (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/):</p> <ol style="list-style-type: none">1. Выписки из ЕГРН от 21.01.2019 г.2. Технические паспорта на объекты с кад. № 50:31:0000000:18255 и № 50:31:0040412:232.3. поэтажный план ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 30.04.2020 г.4. Разрешения на ввод в эксплуатацию объектов с кад. № 50:31:0040412:232 и № 50:31:0000000:14918.5. Сведения о фактических доходах и операционных расходах за 2019 г.6. Информационное письмо, предоставленное Заказчиком.7. Прочая информация консультационного характера, предоставленная Заказчиком. <p>Копии документов, содержащих характеристики Объекта оценки, приводятся в Приложении 6 Отчета</p>
<p>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей 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>Информация об ограничениях (обременениях) оцениваемых прав приводится в соответствующих разделах Отчета об оценке</p>
<p>Правообладатель в отношении Объекта оценки</p>	<p>Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управлением АО "Сбербанк Управление Активами", 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>Вид стоимости</p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".</p> <p>Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость: определять не требуется.</p>

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года № 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 №40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев"
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
Дата оценки	18.05.2020 г.
Дата осмотра	В соответствии с Заданием на оценку № 1 от 08.05.2020 г. осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Общие и специальные допущения и ограничения указаны в Разделе 1.5 Отчета

1.5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Общие допущения

1. 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 неправомерных действий со стороны Исполнителя в процессе выполнения работ по оценке.
2. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная 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.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки.
4. 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.
5. 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.
6. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
7. 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.
8. 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 неправомерных 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.
9. 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.
10. Оценщик не несет ответственность за возможный ущерб в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета (или любой его части).
11. Запрещается публикация Отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на данные, содержащиеся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.
12. 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.
13. 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".
14. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов;

Специальные допущения

15. Значение справедливой стоимости Объекта оценки основана на рыночных условиях на момент даты оценки. В случае нестабильности рынка, значения справедливой стоимости 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, определенная в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки действительно по состоянию на дату оценки и может измениться после даты оценки.
16. Дата оценки - 18.05.2020 г. Дата предоставления выписок из ЕГРН - 21.01.2019 г. Оценщик исходит из допущения, что в период с даты получения правоудтверждающих документов до даты оценки никаких изменений правового статуса и характеристик оцениваемых объектов не произошло.
17. 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 "Сбербанк - Арендный бизнес 2" под управлением АО "Сбербанк управление активами" не оформлены. В рамках настоящего Отчета Оценщик исходит из допущения о том, что права на земельный участок 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.

18. В соответствии с данными Реестра арендаторов, предоставленного Заказчиком, фактически вся арендопригодная площадь 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.
19. В рамках данной оценки в задачи Оценщика не входит проверка заключенных договоров аренды и их условий. Оценка проводится при допущении, что по состоянию на дату оценки договоры, указанные в реестре договоров аренды, являются действующими и данные достоверны.
20. Условия договоров аренды анализировались на основании предоставленного Заказчиком реестра арендаторов. В связи с требованием Заказчика, сведения, идентифицирующие заключенные договоры аренды, не раскрываются. Данные, используемые для дальнейшего расчета, могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.
21. Величина арендопригодной площади ТРЦ "Карнавал" принята в соответствии с данными реестра арендаторов и поэтажного плана здания ТРЦ, предоставленными Заказчиком.
22. В соответствии с Заданием на оценку осмотр Объекта оценки не проводится. Результаты фотофиксации Объекта, приведенные в разделе 2.4 настоящего Отчета, предоставлены Заказчиком и используются при оценке с допущением об их достоверности.

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

Исполнитель подтверждает, что на момент заключения Договора № 09/01/19 от 03.12.2019 г., Задания на оценку № 1 от 08.05.2020 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, этаж 5, помещение 8.
- Договор (Полис) Акционерное общество "АльфаСтрахование" страхования ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор № 0991R/776/20165/20 от 07.04.2020 г.
- Страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) руб.
- Срок действия: 16.04.2020 - 15.04.2021 гг.
- ОГРН 1047796300298 от 28.04.2004 г.

1.6.2 ОЦЕНЩИК

Лесных Юлия Михайловна

- Руководитель проектов НАО "Евроэксперт".
- Включена в реестр саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" (СРО РОО) (регистрационный номер 009438, дата регистрации 13.04.2015 г.; местонахождение организации: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1).
- Договор (Полис) САО "ВСК" обязательного страхования ответственности оценщика № 200E0B40R0038 от 30.12.2019 г. Страховая сумма: 50 млн. руб. Срок действия: 01.01.2020-31.12.2020 г.
- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО "Воронежский государственный университет" серии АВБ № 0546167 от 01.07.2006 г. по специальности "Менеджмент", специализация "Экономика и управление фирмой", степень бакалавра.
- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО "Воронежский государственный университет" серии ВМА № 0067231 от 03.07.2008 г. по специальности "Экономика", степень магистра.
- Диплом ГОУ ДПО "Государственная академия повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России" о профессиональной переподготовке серии ПП-I № 581555 от 2009 г. по программе "Оценка собственности".
- Удостоверение о повышении квалификации НОУ ДПО "Институт профессионального образования", рег. № 0049/2015 от 28.02.2015, по программе "Практика оценки стоимости недвижимости".
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 006739-1 от 26.03.2018 г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости".
- Номер контактного телефона: +7 (495) 983-09-59.
- Почтовый адрес Оценщика совпадает с почтовым адресом НАО "Евроэксперт".
- Адрес электронной почты: yulesnykh@euroexpert.ru.
- Стаж работы в оценочной деятельности - с 2007 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

Кутергина Регина Маратовна

- Диплом о высшем образовании ФГАОУ ВПО "Казанский (Приволжский) федеральный университет", г. Казань № 101604 0006205 от 30.05.2015 г. по направлению "Экономика", степень бакалавр.
- Диплом УВО "Университет управления "ТИСБИ" о профессиональной переподготовке № 132403691295 от 2016 г. по дополнительной профессиональной программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

исследование рынка Объекта оценки, определение справедливой стоимости Объекта оценки и земельного участка в рамках сравнительного подхода, оформление Отчета.

Семенец Анастасия Юрьевна

- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВО "Юго-Западный государственный университет" № 104604 000036 от 30.06.2015 г. по специальности "Экспертиза и управление недвижимостью", квалификация "Инженер";
- Диплом о профессиональной переподготовке ЧОУ ВО "Курский институт менеджмента, экономики и бизнеса" № 462400588150 от 18.06.2016 г. по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

определение справедливой 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 область, г. п. Чехов, ул. Московская, вл. 96

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

Наименование	Балансовая стоимость по состоянию на дату оценки, 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 область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г.	2 759 828 000
Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7063 от 21.01.2019 г.	1 428 000
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. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7075 от 21.01.2019 г.	914 000
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. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7084 от 21.01.2019 г.	34 308 000

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 являются собственностью владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" под управлением АО "Сбербанк управление активами" 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 "Сбербанк Управление Активами" сроком до 30.09.2021 г. В соответствии с заданием на оценку № 1 от 08.05.2020 г. оценка проводится без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.

Согласно данным выписки из ЕГРН от 21.01.2019 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 рамках настоящего Отчета Оценщик исходит из предположения об отсутствии иных обременений и ограничений.

2.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

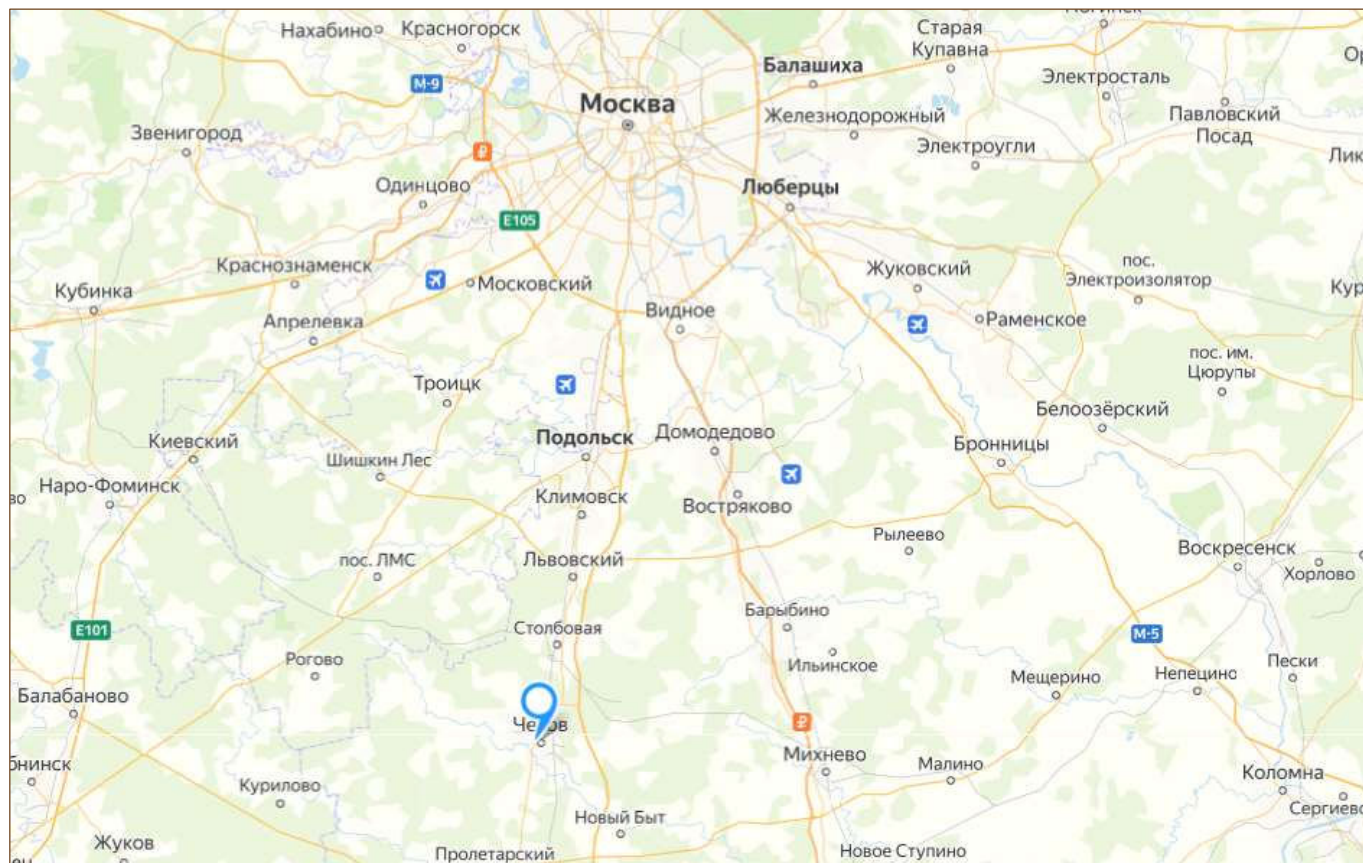
Объект оценки расположен по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96.

г. 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 01.01.2020 г. составляет 72 231 человек.

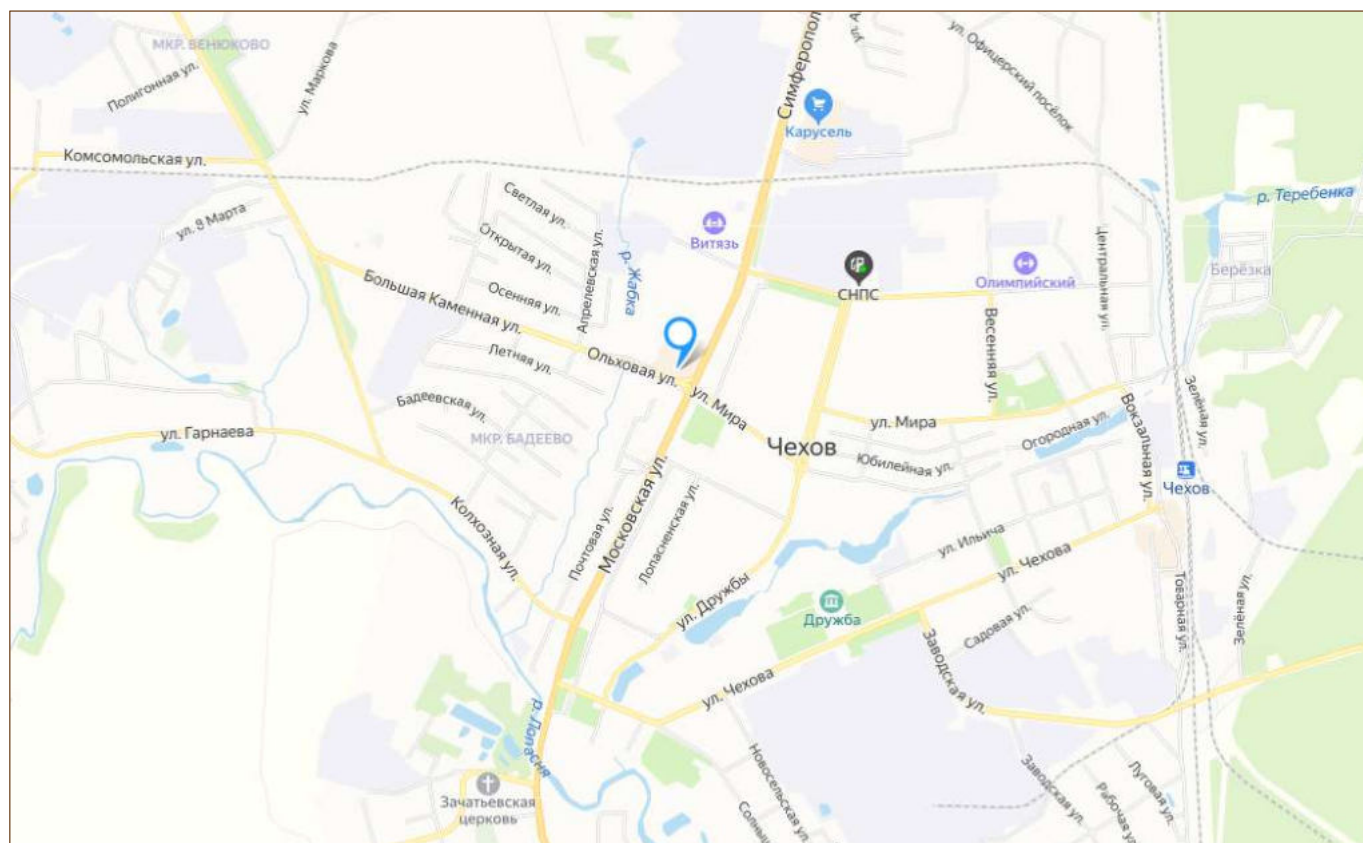
2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

И. 2.1 Схема расположения Объекта оценки на карте Московской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

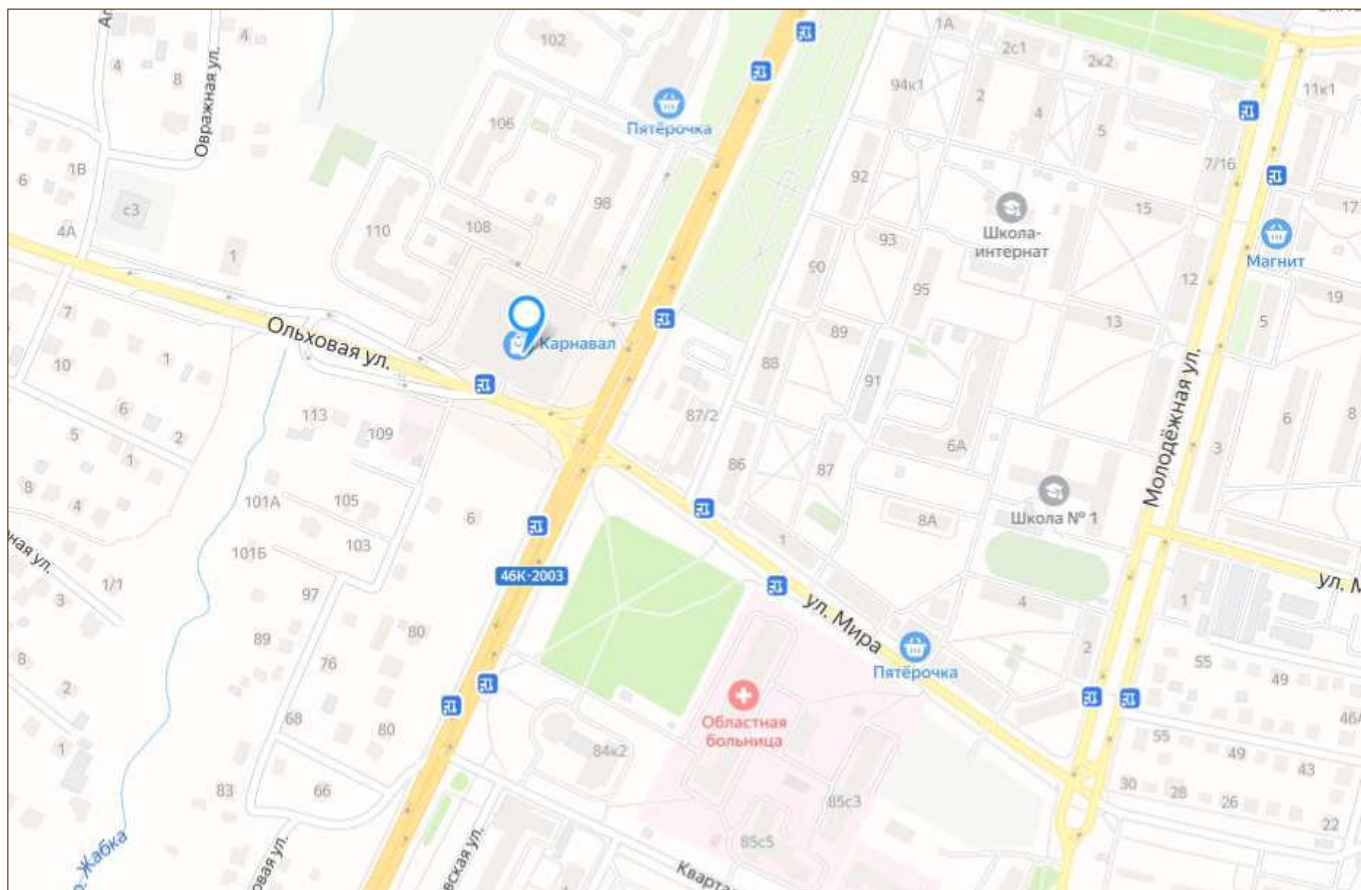
И. 2.2 Схема расположения Объекта оценки на карте г. Чехова Московской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Т. 2.2 Характеристика местоположения недвижимого имущества

Характеристика	Описание
Адрес	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 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 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
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:

- на автомобиле: двухуровневая автомобильная развязка с увеличенным полотном дороги в 4 полосы предоставляет возможность удобного подъезда к ТРЦ со стороны улиц Московская и Ольховская.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- 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/upload/iblock/371/371a231bab0afee6619df5ba47640a23.pdf>

И. 2.5 Зона охвата Объекта оценки



Источник: данные презентации Объекта оценки <https://karnaval-tc.ru/upload/iblock/371/371a231bab0afee6619df5ba47640a23.pdf>

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.3 ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г. п. 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 область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96		
Линия домов	Первая линия	-	
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	17 855,3	-	
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/upload/iblock/371/371a231bab0afee6619df5ba47640a23.pdf>

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

Т. 2.4 Расчет арендопригодной площади

Этаж	Арендованные площади, кв. м	Вакантные площади, кв. м	Всего по ТЦ, кв. м
1 этаж	3 784,7	100,0	3 884,7
2 этаж	4 465,1	188,3	4 653,4
3 этаж	4 589,2	130,0	4 719,2
4 этаж	4 032,7	31,0	4 063,7
5 этаж	282,6	251,7	534,3
Итого	17 154,3	701,0	17 855,3

Источники: данные реестра договоров аренды, анализ Оценщика

Таким образом, величина арендопригодной площади Объекта оценки составляет 17 855,3 кв. м.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 область, 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 область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, стр. 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.	24 134 410,49
Удельный показатель кадастровой стоимости	2 667,67
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

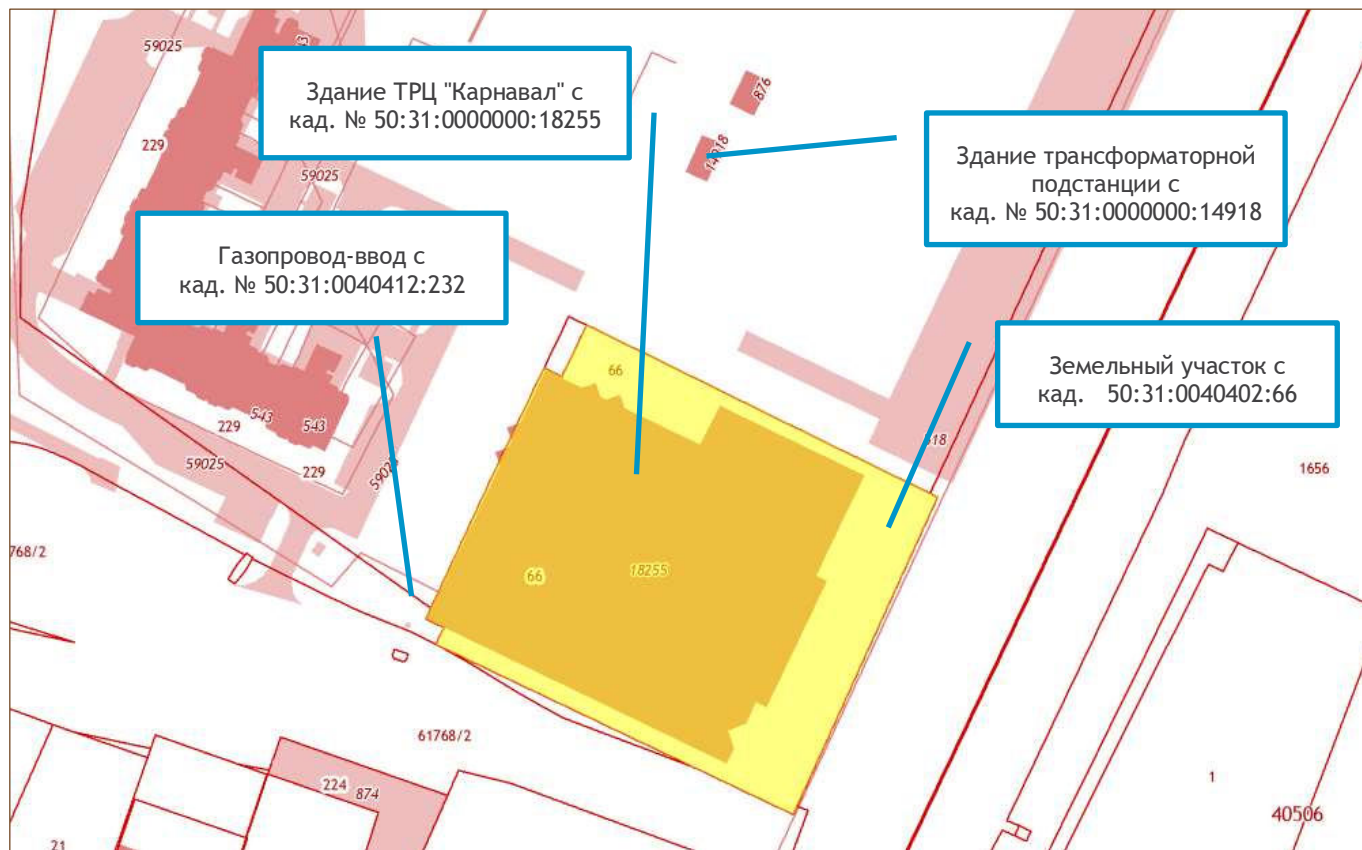
Источник: данные выписки из ЕГРН, данные онлайн-портала Росреестр (<https://pk5.rosreestr.ru/>)

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 и. 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 "Сбербанк - Арендный бизнес 2" под управлением АО "Сбербанк управление активами" не оформлены. Учитывая допущение, принятое в разделе 1.5 настоящего Отчета права на земельный участок 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.

Ниже представлен снимок с Публичной кадастровой карты, на котором представлен 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/>

Текущее использование

По состоянию на дату оценки оцениваемые объекты недвижимости представляют собой комплекс имущества, функционирующий как единый объект недвижимости (ЕОН), представляющий собой торговый 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 масштаба¹ с широким спектром профилей арендаторов.

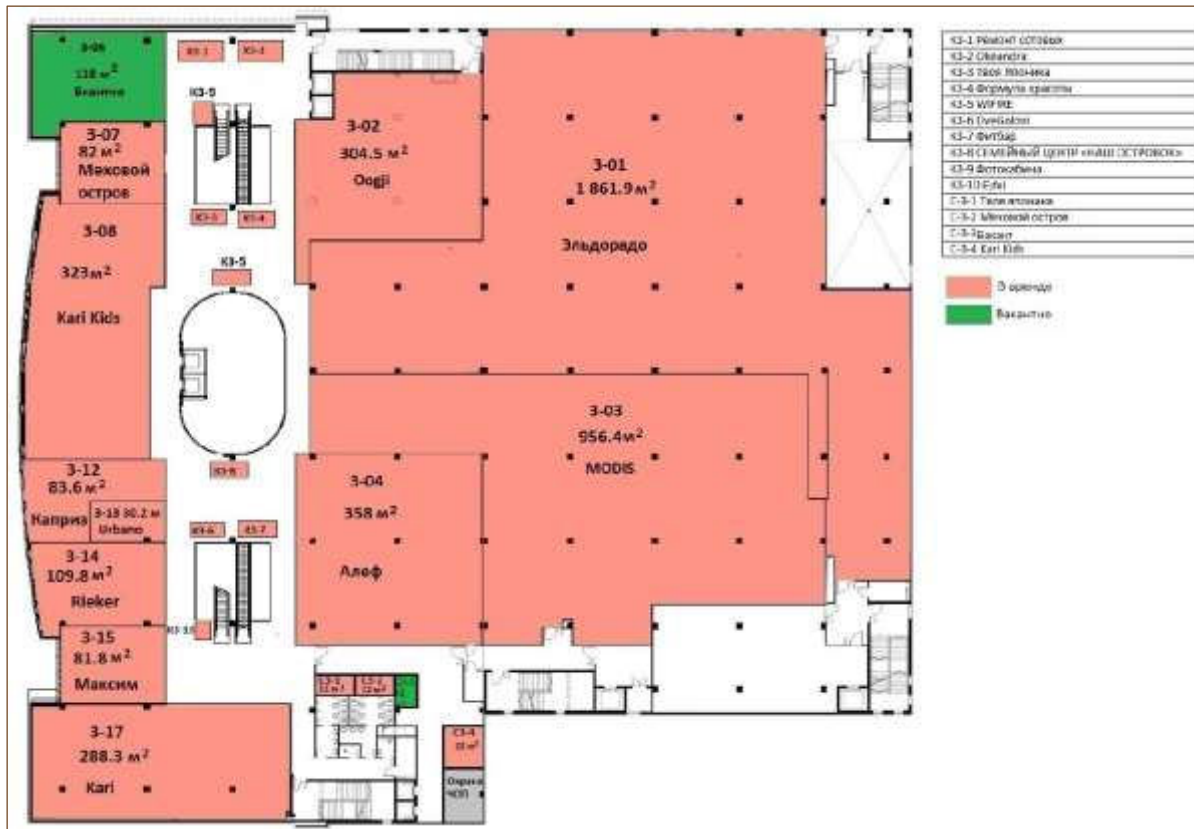
По поэтажным планам в ТРЦ выделяются 5 наземных уровней и 1 подземный, в котором расположена подземная парковка на 117 машиномест.

На первом уровне расположены якорные арендаторы "Перекресток", "L'etoile", "Adidas", "Reebok" и операторы торговой галереи. На втором уровне расположена торговая галерея и якорные арендаторы "Кораблик", "Спортмастер", "Глория Джинс", "Incity", "Ostin", "Collins". На третьем уровне торговая галерея, якорные арендаторы - "Миллиджия", "Modis", магазины сети "Kari", магазин электроники "Эльдорадо". 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.

¹ Анализ принадлежности Объекта оценки к торговым центрам окружного масштаба приведен в разделе 4.2 Отчета

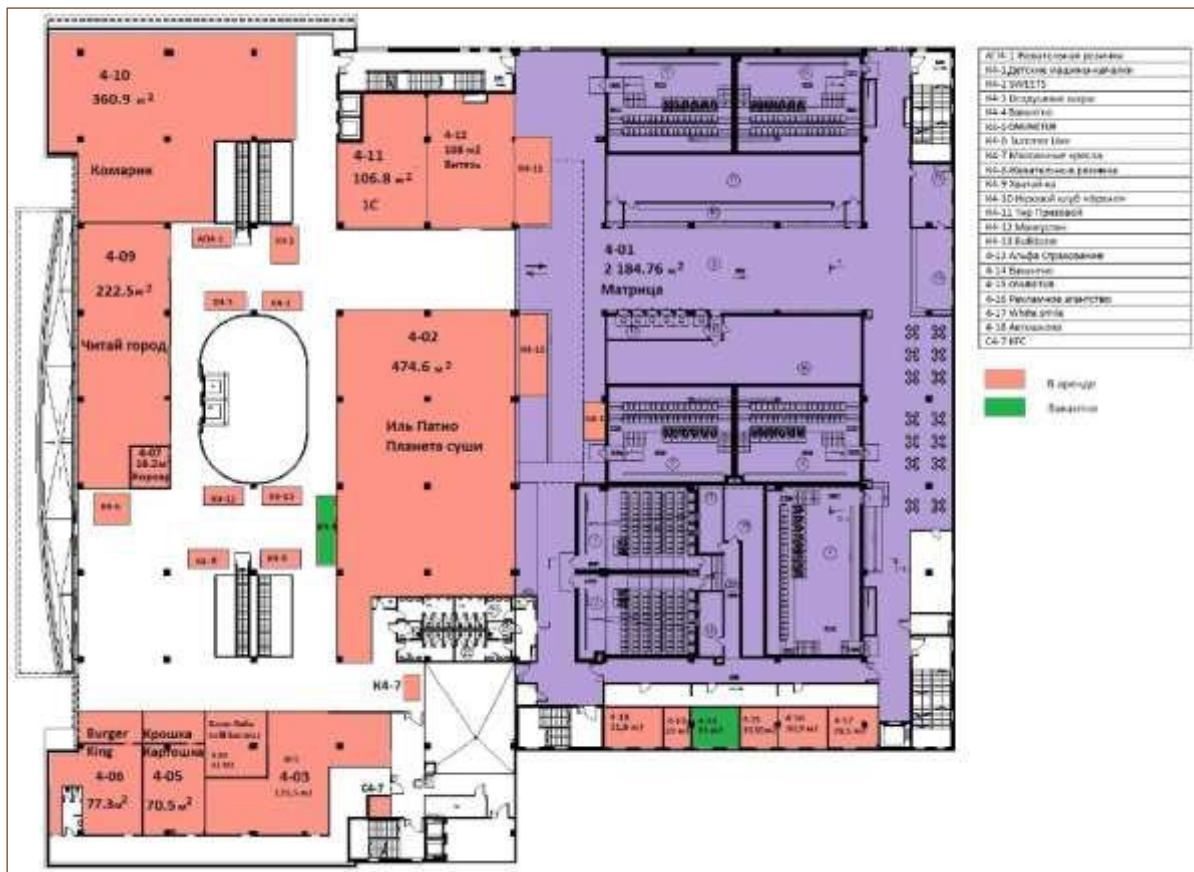
2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



Источник: данные поэтажного плана ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 30.04.2020 г, предоставленного Заказчиком

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



Источник: данные поэтажного плана ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 30.04.2020 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 30.04.2020 г, предоставленного Заказчиком

Заказчиком предоставлен реестр арендаторов (далее - Rent roll) по состоянию на 01.05.2020 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. В предоставленном Rent-roll в части помещений указана планируемая дата индексации, однако не указан % индексации. В таких случаях Оценщик в качестве % индексации принимал средний % инфляции за 2020-2022 гг., на основании консенсус-прогноза НАО "Евроэксперт", который составил 4%. Соответствующий расчет приведен в разделе 5.4 Отчета.
2. В предоставленном Rent-roll в части помещений указан % индексации, но не указана планируемая дата индексации. В таких случаях Оценщик самостоятельно определял планируемую дату индексации, исходя из ежегодной индексации с даты подписания соответствующего договора аренды.
3. В тех случаях, если в Rent-roll не указаны ни планируемая дата индексации, ни % индексации, Оценщик принимал, что по таким помещениям индексация не предусмотрена.
4. По помещению №4-19 размер арендной платы, в соответствии с данными Заказчика, рассчитывается в % от товарооборота. Оценщик принимает, что доход от данного помещения учтен в суммарном доходе от % с товарооборота, указанном в предоставленных Заказчиком сведениях о доходах и операционных расходах за 2019 г. В дальнейшем расчете Оценщик учитывает доход от данного помещения в составе прочих доходов.
5. Изменение условий аренды (базовой части арендной платы, эксплуатационных расходов, маркетинговых платежей) происходит в дату индексации каждого соответствующего договора аренды.
6. 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.
7. 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.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8. 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.

T. 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 оплаты за маркетинг руб./кв. м/год, без НДС
1 уровень					
<i>Арендованные площади</i>					
1	галерея 0-50	615,4	96 487,0	2 832,5	297,0
2	галерея 50-100	314,9	77 609,6	5 977,6	917,2
3	галерея 100-150	109,7	43 020,0	3 300,0	480,0
4	галерея 150-300	429,2	51 625,4	986,1	147,9
6	якорный ар-р	1 889,2	13 111,6	1 457,3	0,0
7	мини-якорный ар-р	383,6	2 640,0	0,0	0,0
8	ресторан/кафе	42,7	92 998,8	3 264,4	445,2
<i>Вакантные площади</i>					
1	галерея 0-50	8,5	-	-	-
2	галерея 50-100	91,5	-	-	-
Итого по 1-му уровню		3 884,7	-	-	-
2 уровень					
<i>Арендованные площади</i>					
1	галерея 0-50	81,8	85 221,6	0,0	0,0
2	галерея 50-100	373,0	32 920,7	3 077,8	0,0
3	галерея 100-150	439,9	23 273,0	984,4	229,7
4	галерея 150-300	511,4	8 763,4	0,0	0,0
5	якорный ар-р	2 194,2	10 874,1	2 096,1	0,0
6	мини-якорный ар-р	820,8	21 383,0	2 784,0	238,8
7	склад	44,0	2 803,4	0,0	0,0
<i>Вакантные площади</i>					
1	галерея 0-50	58,3	-	-	-
2	галерея 100-150	118,0	-	-	-
3	склад	12,0	-	-	-
Итого по 2-му уровню		4 653,4	-	-	-
3 уровень					
<i>Арендованные площади</i>					
1	галерея 0-50	93,7	70 988,0	1 985,4	270,7
2	галерея 50-100	247,6	26 483,6	3 429,4	310,9
3	галерея 100-150	109,8	25 002,0	2 986,2	507,6
4	галерея 150-300	288,3	24 146,5	0,0	0,0
5	галерея 300-500	985,5	14 158,4	2 140,3	0,0
6	якорный ар-р	2 818,3	12 753,5	1 416,0	0,0
7	склад	46,0	5 402,6	0,0	0,0
<i>Вакантные площади</i>					
1	галерея 0-50	12,0	-	-	-
2	галерея 100-150	118,0	-	-	-
Итого по 3-му уровню		4 719,2	-	-	-

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
4 уровень					
<i>Арендованные площади</i>					
1	галерея 0-50	242,3	16 563,3	0,0	0,0
2	галерея 100-150	214,8	7 142,7	1 632,4	311,5
3	галерея 150-300	222,5	33 936,0	6 360,0	576,0
4	галерея 300-500	360,9	0,0	0,0	0,0
5	ресторан/кафе	474,6	14 909,9	0,0	0,0
6	фудкорт	325,3	33 183,5	1 602,4	0,0
7	якорный ар-р	2 184,8	2 545,8	0,0	0,0
8	склад	7,5	2 541,1	0,0	0,0
<i>Вакантные площади</i>					
1	галерея 0-50	31,0	-	-	-
Итого по 4-му уровню		4 063,7	-	-	-
5 уровень					
<i>Арендованные площади</i>					
1	галерея 0-50	48,3	903,4	0,0	0,0
2	галерея 150-300	234,3	1 495,6	0,0	0,0
<i>Вакантные площади</i>					
1	галерея 0-50	148,7	-	-	-
2	галерея 100-150	103,0	-	-	-
Итого по 5-му уровню		534,3	-	-	-
Итого арендопригодная площадь ТРК		17 855,3			

Источник: данные реестра договоров аренды, анализ Оценщика

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 2019 г., как отношение фактической годовой величины эксплуатационных расходов собственника на общую арендопригодную площадь ТРК. Итоговое значение корректировки определялось как произведение полученного расчетного значения ЭР на общую площадь соответствующего помещения.

В ТРЦ "Карнавал" на дату оценки вакантно 701 кв. м (3,9% арендопригодной площади), в том числе:

- по 1 уровню - 3%;
- по 2 уровню - 4%;
- по 3 уровню - 3%;
- по 4 уровню - 1%;
- по 5 уровню - 47%.

Средневзвешенная ставка аренды по ТРЦ "Карнавал" с учетом эксплуатационных расходов и маркетинговых сборов составляет 20 763 руб./кв. м в год без НДС, в том числе:

- по 1 уровню - 39 276 руб./кв. м в год с учетом ЭР и МС без НДС;
- по 2 уровню - 18 989 руб./кв. м в год с учетом ЭР и МС без НДС;
- по 3 уровню - 17 774 руб./кв. м в год с учетом ЭР и МС без НДС;
- по 4 уровню - 10 078 руб./кв. м в год с учетом ЭР и МС без НДС;
- по 5 уровню - 1 898 руб./кв. м в год с учетом ЭР и МС без НДС.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.4 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку № 1 от 08.05.2020 г. осмотр Объекта оценки не проводится. Фотоматериалы Объекта предоставлены Заказчиком и используются при оценке с допущением об их достоверности.

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



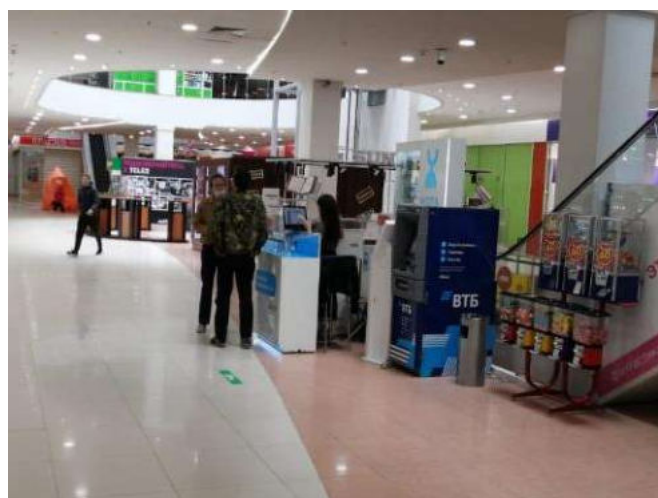
Внешний вид здания



Подземный этаж (паркинг)

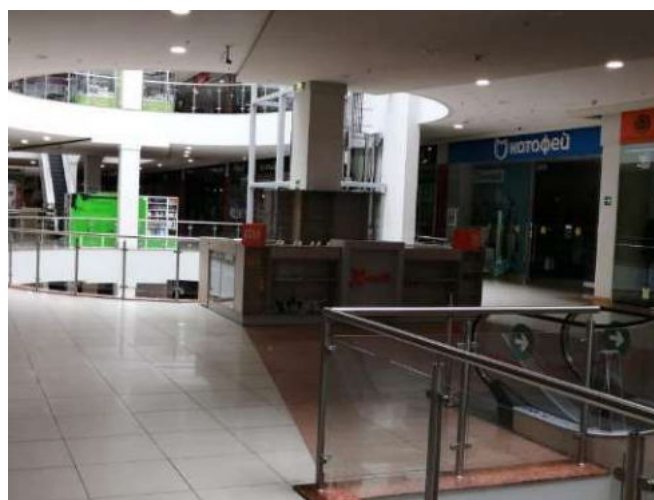


1 этаж



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

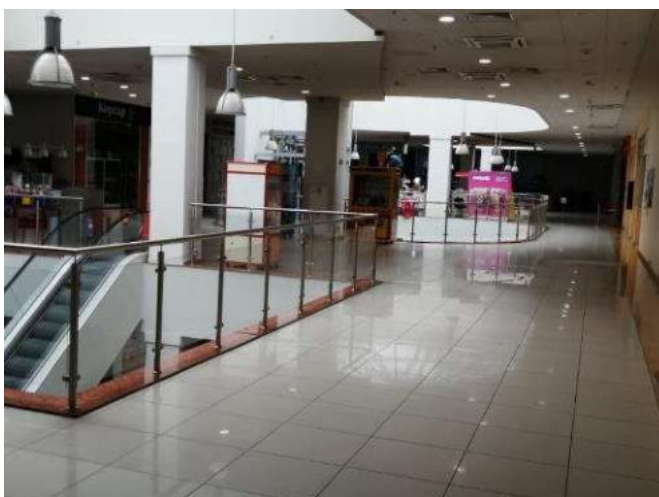
2 этаж



3 этаж



4 этаж



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5 этаж



Нежилое здание (трансформаторная подстанция) с кад. № 50:31:0000000:14918





3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

3 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

В соответствии с ФСО № 7 "наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано".

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 сумой 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 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 область, г. п. 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 объектов общественно-делового значения", 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. Ольховская и ул. Московская, 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, из-за полного несоответствия 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 деятельности объекта с кад. № 50:31:0000000:18255. Таким образом, использование данных объекта 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 спросом. Объект оценки введен в эксплуатацию в 2011 г., на дату оценки около 96% арендопригодной площади здания занято арендаторами. Данный факт, а также выгодное расположение Объекта оценки (на первой линии домов ул. Московская, которая является продолжением Старого Симферопольского шоссе, определяют 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;

- 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 области, 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 газопровода-ввода.



4 АНАЛИЗ РЫНКА

4.1 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

Объем ВВП России (по данным Росстат) за 2019 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 109 361,5 млрд руб. Индекс его физического объема относительно 2018 г. - 101,3%, индекс-дефлятор ВВП за 2019 г. по отношению к ценам 2018 г. - 103,4%.

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

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
ВВП, %	104,0	104,3	103,4	101,3	100,7	97,2	99,8	101,6	102,3	101,3*
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0
Индекс промышленного производства**	108,2	104,7	102,6	100,3	101,7	96,6	102,2	102,1	102,9	102,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	88,1	123,0	95,3	106,2	103,5	102,6	104,8	102,9	99,8	104,0
Индекс инвестиций в основной капитал	106,0	106,2	106,6	99,7	98,5	91,6	99,8	104,8	105,4	100,7***
Реальные располагаемые денежные доходы населения****	104,3	100,8	104,4	103,3	99,3	95,7	94,1	98,4	100,1	100,8
Оборот розничной торговли	104,4	107,2	106,3	103,9	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,6
Экспорт товаров, млрд долл. США	398,0	521,4	528	521,6	497,8	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6
Импорт товаров, млрд долл. США	248,8	323,3	336	344,3	308,0	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4

Источник: Доклад "Социально-экономическое положение России" (январь-декабрь 2019 гг.): <https://gks.ru/storage/mediabank/osn-12-2019.pdf>; <http://customs.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>; <http://customs.ru/folder/517>; <https://gks.ru/folder/11109/document/13259>

*Первая оценка

**По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

*** Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

****Показатель за указанные периоды рассчитан в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата No 465 от 02.07.2014 г. с изменениями от 20.11.2018 г.).

По данным Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России), в отраслевом разрезе наиболее существенно по сравнению с 2018 г. сократился положительный вклад базовых отраслей. Вклад промышленности на фоне стабильных темпов роста сохранился на уровне 2018 г. Кроме того, высокие показатели урожая и стабильная обстановка в секторе животноводства обеспечили вклад сельского хозяйства в темпы роста ВВП на уровне около 0,1 процентного пункта (после околонулевого вклада в 2018 г.). Вклад торгового оборота в темпы экономического роста в 2019 г. сократился до 0,2 п.п. после 0,3 п.п. в 2018 г. При этом замедление темпов роста наблюдалось как в сегменте розничной торговли (до 1,6% после 2,8% в 2018 г.), так и в сегменте оптовой торговли (несмотря на значительное ускорение под влиянием разовых факторов в 4 кв. 2019 г.).²

Индекс потребительских цен

В декабре 2019 г. по сравнению с ноябрем 2019 г. индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,2%.

В декабре 2019 г. инфляция замедлилась до 3,0% г/г³ после 3,5% г/г в ноябре 2019 г., что соответствует нижней границе оценки Минэкономразвития России, сделанной в ноябре 2019 г. Вместе с тем по итогам 2019 г. инфляция сложилась ниже цели Банка России 4% и ниже официального прогноза Минэкономразвития России, разработанного в августе 2019 г. в рамках бюджетного процесса.

Инфляция опустилась ниже целевого уровня, несмотря на действие ряда проинфляционных факторов. Основным фактором, ускоряющим инфляцию, в 2019 г. стало повышение базовой ставки НДС с 01.01.2019 г. Его вклад оценивается на уровне 0,8 п. п., что оказалось меньше первоначальной оценки Минэкономразвития России, в первую очередь из-за отсутствия эффектов второго порядка (что выразилось в ограниченном влиянии данного фактора на инфляционные ожидания). Таким образом, с исключением эффекта повышения базовой ставки НДС инфляция по итогам 2019 г. составила 2,2%.

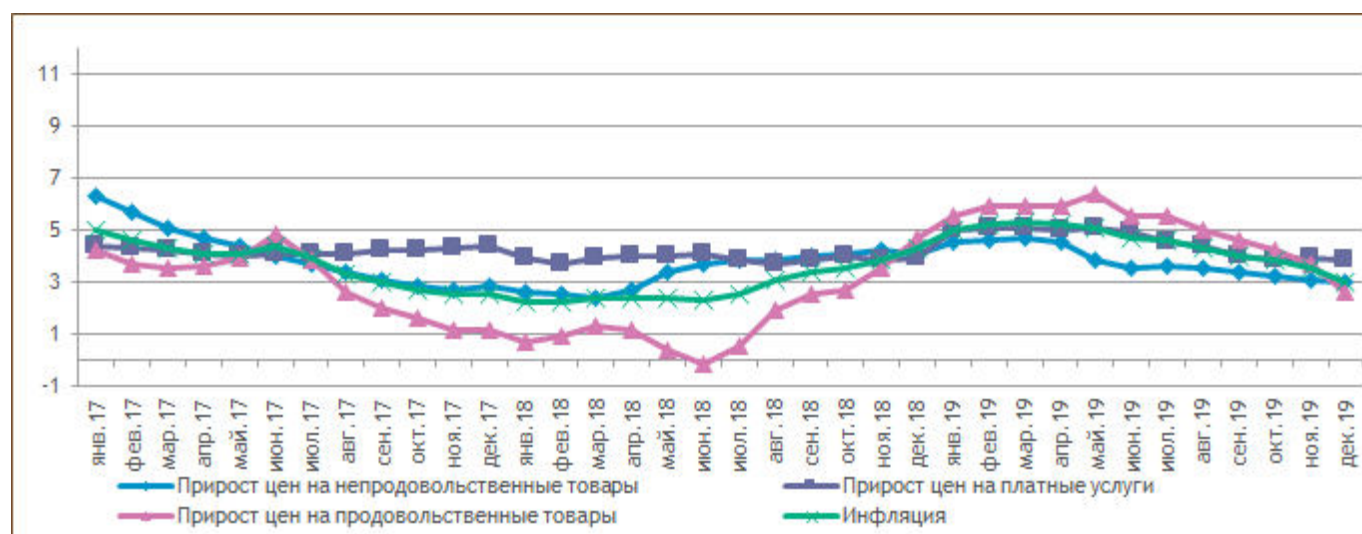
Кроме того, динамика цен на регулируемые услуги в 2019 г. сложилась выше показателей 2018 г. (4,7% после 3,8%), несмотря на сохранение уровня индексации на уровне прошлого года. Это связано, в том числе, с изменением порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В то же время вклад данного фактора в общий показатель инфляции составил менее 0,1 п. п.

² https://economy.gov.ru/material/file/a201684ad3053351794392f478e3ab9/20200110_.pdf

³ год к году

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, январь 2017-декабрь 2019 г. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



Источник: ЦБ РФ, Инфляция на потребительском рынке, декабрь 2019 г., https://cbr.ru/DKP/surveys/macro_sub/

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке Росстат, в 4 кв. 2019 г. по сравнению с 4 кв. 2018 г. увеличились на 1,1%, в 2019 г. по сравнению с 2018 г. увеличились на 0,8%.

Внешняя торговля

По данным таможенной статистики в январе-декабре 2019 г. внешнеторговый оборот России составил 672,0 млрд. долл. США и по сравнению с январем-декабром 2018 г. снизился на 3,0%.

Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 177,2 млрд. долл. США, что на 33,7 млрд. долл. США меньше, чем в январе-декабре 2018 г.

Экспорт России в январе-декабре 2019 г. составил 424,6 млрд. долл. США и по сравнению с январем-декабром 2018 г. сократился на 6,0%. В 2019 г. на долю стран дальнего зарубежья приходилось 87,4%, на страны СНГ - 12,6%.

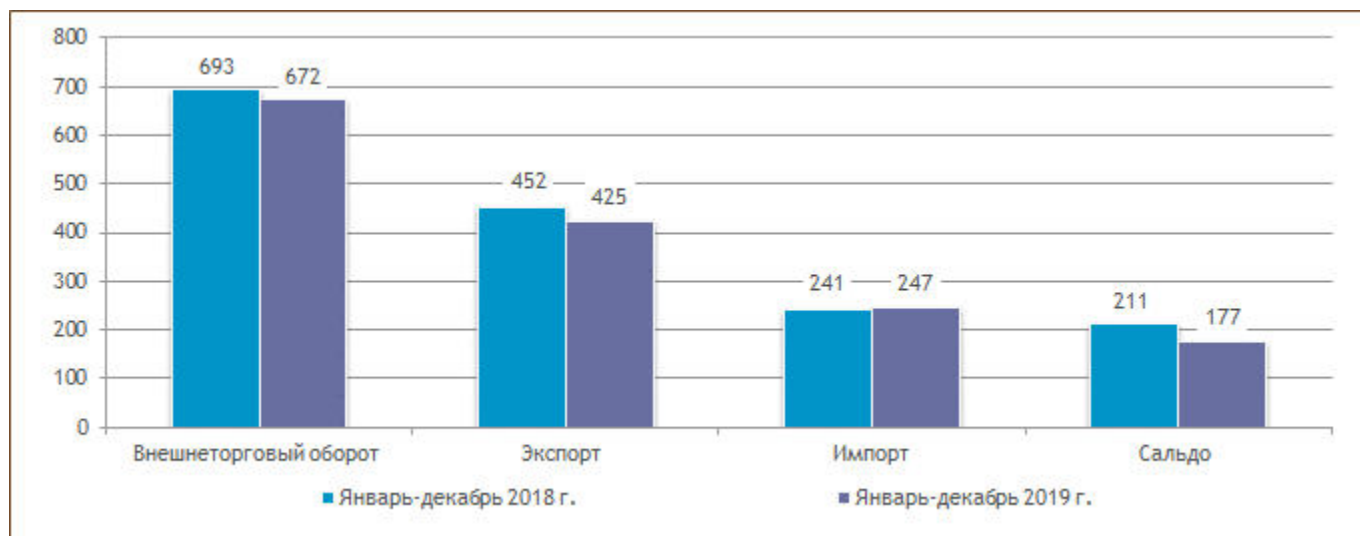
Основой российского экспорта в январе-декабре 2019 г. традиционно являлись топливно-энергетические товары, удельный вес которых в товарной структуре экспорта составил 62,1% (в январе-декабре 2018 г. - 63,8%). В товарной структуре экспорта в страны дальнего зарубежья доля этих товаров составила 66,9% (в январе-декабре 2018 г. - 67,8%), в страны СНГ - 29,0% (35,7%). По сравнению с январем-декабром 2018 г. стоимостный объем топливно-энергетических товаров снизился на 8,5%, а физический - возрос на 3,4%. Среди товаров топливно-энергетического комплекса возросли физические объемы экспорта бензина автомобильного на 23,1%, электроэнергии - на 12,8%, угля каменного - на 2,9%. Вместе с тем снизились физические объемы экспорта нефтепродуктов на 5,0%, в том числе керосина - на 9,9%, дизельного топлива - на 6,5%, топлив жидких - на 3,2%, поставки газа природного снизились на 0,3%.

Импорт России в январе-декабре 2019 г. составил 247,4 млрд. долл. США и по сравнению с январем-декабром 2018 г. увеличился на 2,7%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 88,9%, на страны СНГ - 11,1%.

В товарной структуре импорта наибольший удельный вес приходился на машины и оборудование - 46,2% (в январе-декабре 2018 г. - 47,3%). В товарной структуре импорта из стран дальнего зарубежья доля этих товаров составила 49,3% (в январе-декабре 2018 г. - 50,6%), из стран СНГ - 20,9% (20,5%). Стоимостный объем ввоза этой продукции по сравнению с январем-декабром 2018 г. снизился на 0,2%, в том числе, механического оборудования - на 0,9%, электрического оборудования - на 0,5%, Возросли физические объемы импорта грузовых автомобилей на 13,7%, легковых автомобилей - на 3,2%.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.2 Внешняя торговля Российской Федерации в январе-декабре 2019 г. (база для сравнения - январь-декабрь 2018 г.), млрд долл. США



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

В страновой структуре внешней торговли России ведущее место занимает Европейский Союз, как крупнейший экономический партнер страны. На долю Европейского Союза в январе-декабре 2019 г. приходилось 41,7% российского товарооборота (в январе-декабре 2018 г. - 42,8%), на страны АТЭС - 31,8% (31,0%), на страны СНГ - 12,1% (11,8%), на страны ЕАЭС - 8,6% (8,2%).

Валютный рынок

Нерезиденты и дочерние иностранные банки в период с ноября по декабрь 2019 г. заметно нарастили позиции по валютным свопам - до 7,5 млрд долл. США, объем их совокупной позиции вернулся на уровень июля 2019 г. Изменение позиции происходило на фоне снижения вмененной волатильности. В октябре 2019 г. она в среднем была равна 7,2%, в то время как в ноябре-декабре 2019 г. - 5,4%. На валютном рынке спот нерезиденты и дочерние банки в ноябре 2019 г. покупали валюту (на 41,8 млрд руб.), в то время как в декабре 2019 г. продали 148,3 млрд руб. В итоге за весь 2019 г. данные участники рынка продали валюты на 668,3 млрд руб.

Ситуация с валютной ликвидностью в конце 2019 г. оставалась стабильной: сезонность конца 2019 г. не имела выраженного характера. При этом декабрь 2019 г. был благоприятным месяцем для наращивания нерезидентами операций в рамках стратегии керри-трейд на рынке своп, продажа ими валюты на рынке спот продолжилась.⁴

И. 4.3 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2017 - декабрь 2019 гг.



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

По данным Московской биржи, в декабре 2019 г. объем торгов на валютном рынке составил 23,5 трлн руб. (26,5 трлн руб. в декабре 2018 г.). На торги инструментами спот пришлось 5,2 трлн руб., на сделки своп и форварды - 18,2 трлн руб.

⁴ Обзор рисков финансовых рынков No 10 (38) Ноябрь-декабрь 2019 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/25824/ORFR_10-38.pdf

Среднедневной объем торгов на валютном рынке Московской биржи составил 1 117,7 млрд руб., или 17,7 млрд долл. США, по сравнению с 1 261,2 млрд руб. (18,8 млрд долл. США) в декабре 2018 г.⁵

Мировые цены на нефть и нефтепродукты

По итогам 2019 г. цены на нефть показали сильный рост. Цена на нефть североморской смеси Brent в 2019 г. подорожала на 20,4% до 66,13 долл. США за барр., полностью компенсировав падение 2018 г. Техасская нефть WTI подорожала еще сильнее - на 31,5% до 61,13 долл. США за барр. За декабрь 2019 г. цены на нефть прибавили 9% (Brent) и 9,5% (WTI).

Основными причинами декабрьского роста цен на нефть стало продление сделки ОПЕК+ до конца 1 кв. 2020 г., а также прекращение торгового конфликта между США и Китаем, продолжавшегося с лета 2019 г. и вызывавшего опасения у трейдеров на сырьевых рынках относительно возможного замедления мировой экономики. В 1 кв. 2020 г., в соответствии с подписанным на встрече 06.12.2019 г. соглашением, страны-участницы ОПЕК+ сократят добычу нефти уже не на 1,2 млн барр. в сутки, а на 2,1 млн б/с: 1,7 млн б/с по договоренности между участниками и Саудовская Аравия в дополнение к существующей квоте сократит добычу еще на 400 тыс. б/с.

Состоявшаяся в декабре 2019 г. встреча стран-участниц ОПЕК+, несмотря на достигнутые договоренности, показала, что выполнять это соглашение большинству участников становится от года к году все тяжелее. Наиболее дисциплинированными участниками соглашения являются Саудовская Аравия и Россия, которые добросовестно сокращают производство нефти, в то время как другие страны, особенно входящие в ОПЕК, не настолько пунктуально выполняют условия сделки, либо вообще в сделке не участвуют. Глава российского Минэнерго Александр Новак в середине декабря 2019 г. в одном из интервью заявил, что, по его мнению, России надо будет "постепенно принимать решение о выходе" из ОПЕК+ в связи с тем, чтобы наша страна смогла сохранить свою долю рынка, а также с необходимостью для крупнейших нефтяных компаний России осуществлять перспективные проекты, которые данным соглашением тормозятся. Россия в 2019 г., сокращая добычу нефти к декабрю 2018 г. в соответствии с условиями сделки ОПЕК+, смогла увеличить добычу за год всего на 0,8% до 560,2 млн т.

Аналитики Всемирного банка, прогнозируют, что в 2020 г. среднегодовая цена барреля нефти Brent не превысит 59 долл. США (по итогам 2019 г. средняя цена барреля Brent составила 60,5 долл. США). Однако в ОПЕК придерживаются иного мнения: еще в декабре 2019 г. генеральный секретарь нефтяного картеля Мухаммед Баркиндо предупреждал о возможном дефиците нефти в 2020 г. и последующих годах из-за того, что в США уже в 2020 г. может начаться "серьезное замедление темпов добычи" сланцевой нефти. По данным агентства IEEFA, в октябре 2019 г. количество разрешений на бурение в Пенсильвании сократилось вдвое по сравнению с октябрём 2018 г., а многие крупные производители сланцевой нефти по итогам 2019 г. покажут отрицательные денежные потоки вместо ожидаемого их акционерами роста прибыли и рентабельности. По данным Haynes & Woone, за 9 мес. 2019 г. 32 американских компании, добывающих сланцевую нефть и газ, объявили о банкротстве⁶.

В середине сентября 2019 г. цена нефти марки Urals повысилась до 68 долл. США за барр. из-за падения добычи в Саудовской Аравии после атаки дронов. Однако на фоне быстрого восстановления ее добычи и опасений замедления роста мировой экономики цена снизилась до 57 долл. США за барр. в начале октября 2019 г. В конце ноября 2019 г. цена восстановилась до 65 долл. США за барр. на фоне надежд на урегулирование торговых споров США и Китая. В среднем в сентябре-ноябре 2019 г. цена нефти марки Urals составила 62 долл. США за барр. Росту цены до 67 долл. США в начале декабря 2019 г. способствовало решение ОПЕК+ об усилении снижения добычи с 2020 г. Средняя цена на нефть сорта Urals на мировых рынках нефтяного сырья (средиземноморском и роттердамском) за декабрь 2019 г. составила 65,47 долл. США за барр⁷.

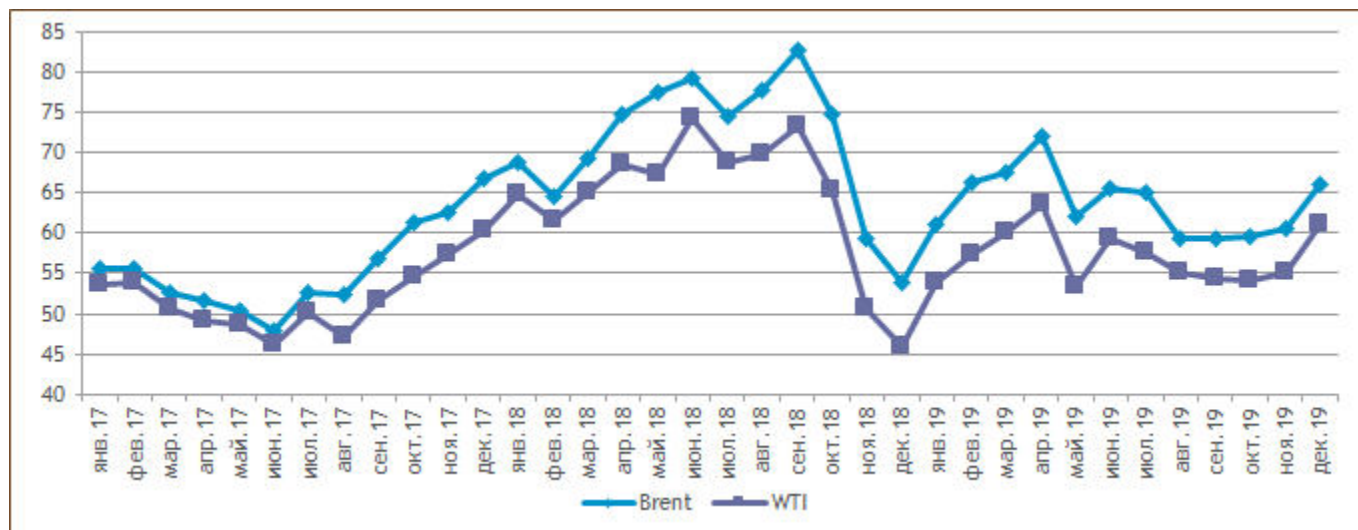
⁵ <https://www.moex.com/n26514/?nt=0>

⁶ <https://oilcapital.ru/article/general/14-01-2020/neft-i-gaz-v-dekatre-2019-goda>

⁷ https://www.economy.gov.ru/material/departments/d12/konyunktura_mirovyh_tovaryh_rynkov/o_sredney_cene_na_neft_sorta_yurals_za_dekabr_2019_goda.html

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.4 Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за январь 2017-декабрь 2019 гг.



Источник: <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2019>, <https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2019>

Рынок ценных бумаг

Курс рубля к доллару США в декабре 2019 г. укрепился на 4,2%, до 62 руб. за долл. США, обновив максимум с апреля 2018 г. Большинство других валют стран с формирующимися рынками (СФР) также укрепились, но несколько меньше: индекс JP Morgan EM currency вырос в декабре 2019 г. на 2,7%. В целом за 2019 г. рубль был в лидерах по темпам укрепления среди валют СФР. Он прибавил 12,2%, в то время как другие валюты СФР в среднем снизились на 1,3%. Отчасти это объяснялось тем, что в 2018 г. рубль ослабился сильнее других валют из-за возросшей санкционной премии, которая в 2019 г. существенно сократилась

И. 4.5 Динамика валют стран с формирующимися рынками за 2017-2019 гг. (03.01.2017= 100%)*



Источник: Bloomberg, расчеты Банка России; Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки No 12 (46) декабрь 2019 г.:

https://cbr.ru/Collection/Collection/File/25831/LB_2020-46.pdf

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

По данным Московской Биржи, объем торгов на фондовом рынке в декабре 2019 г. вырос на 53,8% по сравнению с декабрем 2018 г. и достиг 3 547,5 млрд руб. (2 306,9 млрд руб. в декабре 2018 г.).⁸

В декабре 2019 г. объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями вырос на 52,0%, до 1 171,9 млрд руб. (770,8 млрд руб. в декабре 2018 г.). Среднедневной объем торгов составил 55,8 млрд руб. (36,7 млрд руб. в декабре 2018 г.).

⁸ Здесь и далее - без учета однодневных облигаций.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

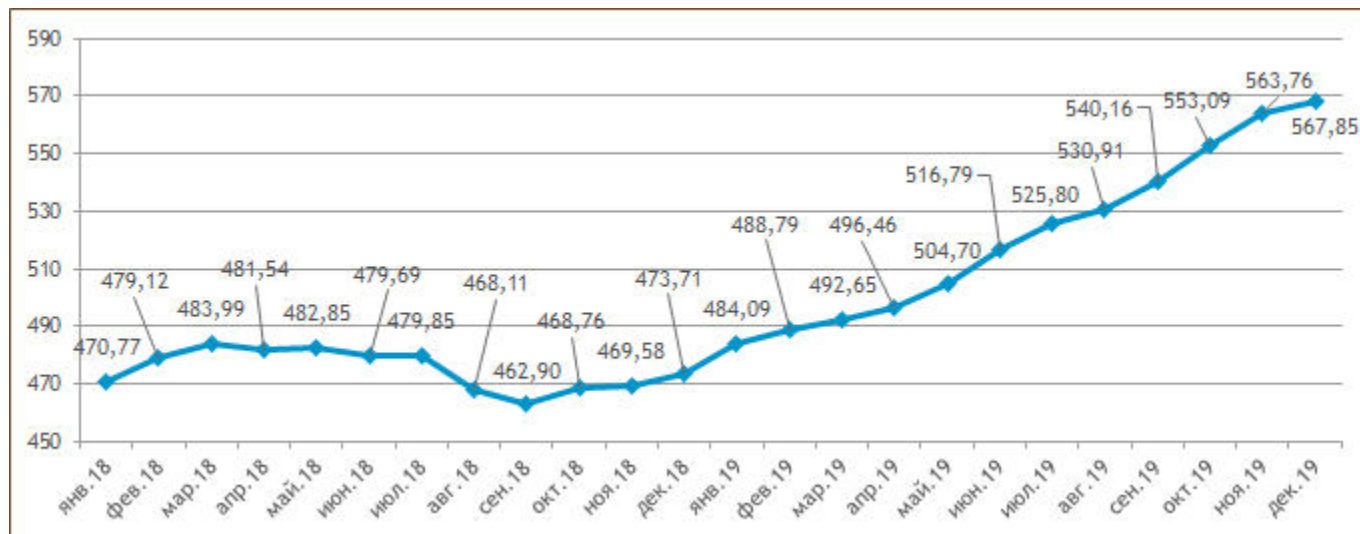
Объем торгов корпоративными, региональными и государственными облигациями увеличился на 54,7% и составил 2 375,6 млрд руб. (1 536,1 млрд руб. в декабре 2018 г.). Среднедневной объем торгов - 113,1 млрд руб. (73,1 млрд руб. в декабре 2018 г.).

В декабре 2019 г. на фондовом рынке Московской биржи размещены 109 облигационных займов на общую сумму 1 826,5 млрд руб., включая объем размещения однодневных облигаций на 484,8 млрд руб.

Рынок государственных ценных бумаг

В декабре 2019 г. кривая доходности ОФЗ возобновила снижение на фоне смягчения денежно-кредитной политики Банком России. Минфин России досрочно исполнил годовой план заимствований и отменил последний аукцион по размещению ОФЗ. При этом покупки иностранных инвесторов на первичном и вторичном рынках носили сдержанный характер. По данным депозитарной отчетности Национального народного депозитария, вложения нерезидентов за декабрь 2019 г. выросли всего на 4 млрд руб.⁹

И. 4.6 Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь 2018-декабрь 2019 гг., п. п.



Источник: данные Московской биржи, <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/#/from=2019-09-30&till=2019-12-31&sort=TRADEDATE&order=asc>

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.

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.

В феврале 2018 г. S&P повысило суверенный кредитный рейтинг России в иностранной валюте до инвестиционного уровня (движение с BB+ до BBB-) со стабильным прогнозом. Таким образом, российский рейтинг вышел из "мусорной", по версии агентства, категории. Начиная с февраля 2018 г. у валютного долга России два инвестиционных рейтинга (от S&P и Fitch). По конвенции, принятой в сообществе инвесторов, рейтинг эмитента в целом считается инвестиционным, если два из трех агентств причисляют его к этой категории. Россия находилась в "мусорной" категории три года, с начала 2015 г., когда S&P и Moody's понизили российский суверенный рейтинг в иностранной валюте до спекулятивного уровня. В июле 2019 г. S&P подтвердило суверенный кредитный рейтинг России в иностранной валюте на нижней ступени инвестиционного уровня "BBB-". Прогноз по рейтингу оставлен "стабильным".¹⁰

⁹ Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки No 12 (46) декабрь 2019 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/25831/LB_2020-46.pdf

¹⁰ <https://rg.ru/2019/01/19/agentstvo-sp-sohranilo-rejting-rossii-na-investicionnom-urovne.html>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

В феврале 2019 г. агентство Moody's, единственное агентство, удерживавшее рейтинг России на "мусорном" (неинвестиционном) уровне, повысило суверенный рейтинг России в иностранной валюте с Ba1 до Baa3¹¹. Прогноз изменен с "позитивного" на "стабильный".

В августе 2019 г. международное рейтинговое агентство Fitch повысило кредитный рейтинг России с "BBB-" до "BBB", изменив прогноз на стабильный.¹²

Таким образом, долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств "большой тройки" на декабрь 2019 г. находится на инвестиционном уровне.

Т. 4.2 Присвоенные России кредитные рейтинги, действующие по состоянию на 31.12.2019 г.

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	19.07.2019 г.	BBB- (стабильный)	BBB (стабильный)
Fitch	09.08.2019 г.	BBB (стабильный)	BBB (стабильный)
Moody's	08.02.2019 г.	Baa3 (стабильный)	Baa1

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

Прогнозы развития экономики России

Т. 4.3 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2020	2021	2022
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, апрель 2019 г.)	101,8	102,2	102,4
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 г. (МЭР, от 30.09.2019 г.)	101,7	103,1	103,2
	Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (декабрь 2019 г.)	101,6	101,8	-
	Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, декабрь 2019 г.)	101,5-102,0	101,5-102,5	102,0-103,0
	OECD Economic outlook (ноябрь 2019 г.)	101,57	101,37	-
Индекс потребительских цен на середину года, %	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"*	103,7	103,9	104,0
	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, апрель 2019 г.)	103,7	103,5	-
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 г. (МЭР, от 30.09.2019 г.)	103,0	103,7	104,0
	Прогноз Economist Intelligence Unit, (декабрь 2019 г.)	104,6	104,0	104,1
	Прогноз Global Insight (декабрь 2019 г.; данные Capital IQ)	103,7	104,5	-
	Bloomberg (декабрь 2019 г.)	103,3	104,0	-
	Прогноз МВФ (октябрь 2019 г.)	103,5	103,9	104,0
	OECD Economic outlook (ноябрь 2019 г.)	104,0	104,0	-
Индекс промышленного производства, в % к пред. году	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, апрель 2019 г.)	101,8	101,9	101,9
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 г. (МЭР, от 30.09.2019 г.)	102,4	102,6	102,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, апрель 2019 г.)	102,4	103,3	102,5
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 г. (МЭР, от 30.09.2019 г.)	101,5	102,2	102,3
Оборот розничной торговли, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 г. (МЭР, от 30.09.2019 г.)	100,6	102,2	102,5
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, апрель 2019 г.)	57,0	59,0	62,0
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 г. (МЭР, от 30.09.2019 г.)	57,0	56,0	55,0
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (декабрь 2019 г.)	61,2	63,1	62,1

¹¹ <https://www.rbc.ru/economics/09/02/2019/5c5df8009a79473fda4e4d9f>

¹² <https://www.gazeta.ru/business/2019/08/10/12569461.shtml>

Показатель	Источник	2020	2021	2022
	Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, декабрь 2019 г.)	55,0	50,0	50,0
	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"*	65,12	65,35	65,40
Курс доллара США, руб./долл. США	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, апрель 2019 г.)	67,20	66,10	65,80
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 г. (МЭР, от 30.09.2019 г.)	65,70	66,10	66,50
	OECD Economic outlook (ноябрь 2019 г.)	63,71	63,71	-
	Прогноз Economist Intelligence Unit (декабрь 2019 г.)	65,76	65,43	63,86
	Прогноз Global Insight (декабрь 2019: данные Capital IQ)	63,75	64,17	-
	Bloomberg (декабрь 2019 г.)	64,60	66,56	65,43
	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"*	73,33	76,72	79,33
Курс евро, руб./евро	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 г. (МЭР, от 30.09.2019 г.)	74,90	77,34	79,80
	OECD Economic outlook (ноябрь 2019 г.)	70,72	70,72	-
	Прогноз Economist Intelligence Unit (декабрь 2019 г.)	73,98	75,74	76,95
	Bloomberg (декабрь 2019 г.)	73,71	83,09	81,24

Источники: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 г. (МЭР, от 30.09.2019 г.), Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (декабрь 2019 г.), Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, декабрь 2019 г.), Прогноз МВФ (октябрь 2019 г.), OECD Economic outlook (ноябрь 2019 г.), Прогноз Economist Intelligence Unit (декабрь 2019 г.), Прогноз Global Insight (декабрь 2019 г.), данные Capital IQ, Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (декабрь 2019 г.), Bloomberg (декабрь 2019 г.); анализ Оценщика
* Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников

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, 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.

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)

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

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, хозяйтовары 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
Суперокрыжной торговый центр (Super community center)	Окрыжные 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 торговый 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	Может иметь специализацию по различным направлениям: 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 - торговых центров окружного масштаба. Далее в отчете Оценщик приводит анализ рынка торговых центров Московской области.

4.3 АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Общие сведения

Распространение нового вида коронавируса (COVID-19) и падение курса рубля в значительной степени повлияли на все сегменты рынка коммерческой недвижимости Московской области.

21 марта 2020 г. были закрыты все фитнес-клубы, а 26 марта - детские комнаты, кинотеатры, развлекательные объекты. 30 марта были закрыты все магазины в ТЦ Московской области, кроме продуктовых магазинов, аптек, банков, салонов связи и магазинов товаров первой необходимости.

Правительством были разработаны и утверждены меры поддержки малому и среднему предпринимательству на федеральном и региональном уровнях.

Утвержденные меры поддержки малому и среднему бизнесу на федеральном уровне:

- Отсрочка по уплате налогов и кредитных платежей (кроме НДС) в течение шести месяцев;
- Введение моратория на подачу заявлений кредиторов о банкротстве компаний и взыскании долгов и штрафов;
- Предоставление краткосрочных целевых кредитов МСП, сумма которых будет рассчитываться на основе МРОТ, на льготных условиях;
- Утверждены требования к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной по договорам аренды недвижимого имущества.

Утвержденные меры поддержки бизнеса, в том числе МСП в Московской области:

- Для собственников объектов недвижимости (торговых центров, общепита и бытового обслуживания) предусмотрено освобождение от уплаты налога на имущество организаций с 01.03.2020 г. по 31.12.2020 г. при условии снижения ставок арендной платы для арендаторов, приостановивших свою деятельность в связи с введением режима повышенной готовности, не менее чем на 50%¹³.

18 апреля 2020 г. было принято Постановление Правительства РФ, расширившее список наиболее пострадавших от коронавируса отраслей. В перечень была включена сфера розничной торговли непродовольственными товарами. Теперь больше арендаторов будут иметь возможность требовать у собственников отсрочку арендных платежей. Меры поддержки собственников недвижимости до сих пор размыты и состоят в рекомендации региональным органам власти предоставить владельцам торговых объектов налоговые отсрочки.

По состоянию на дату оценки развитие большинства ритейлеров приостановлено в связи с объявленным в России режимом самоизоляции, введенным в марте 2020 г. и продленным по 31 мая включительно, и, который возможно, будет продлен также в дальнейшем, согласно последним заявлениям Правительства. Деятельность жизненно важных торговых операторов продолжается. К данной категории относятся продуктовые сети, детские товары, специализированные магазины еды, аптеки и зоомагазины.

По прогнозам Директора департамента торговой недвижимости Knight Frank Евгения Хакбердиева, до конца 2020 г. ожидается снижение активности в развитии арендаторов, вызванной приостановлением работы магазинов непродовольственного профиля в связи с пандемией и девальвацией рубля.

Наиболее ожидаемыми последствиями эпидемиологической ситуации в стране станет перенос сроков открытия ряда объектов, которые были запланированы для ввода в эксплуатацию во второй половине 2020 г. Также уже сейчас на фоне кризиса наблюдается рост уровня вакансий и изменения коммерческих условий как по действующим, так и по новым договорам аренды.

Компания Cushman&Wakefield (<http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>) приводит следующие предпосылки и вероятностный сценарий открытия торговых объектов на примере опыта стран, которые по состоянию на дату оценки начали выходить из режима изоляции:

- июнь 2020 г. - частичное открытие торговых центров: операторы fashion + общественное питание в ограниченном режиме;
- сентябрь 2020 г. - полное снятие ограничений на работу торговых центров и магазинов;
- декабрь 2020 г. - завершение процесса оптимизации ритейлеров, ротация арендаторов в торговых центрах;
- март 2021 г. - стабилизация показателей посещаемости и заполняемости торговых центров.

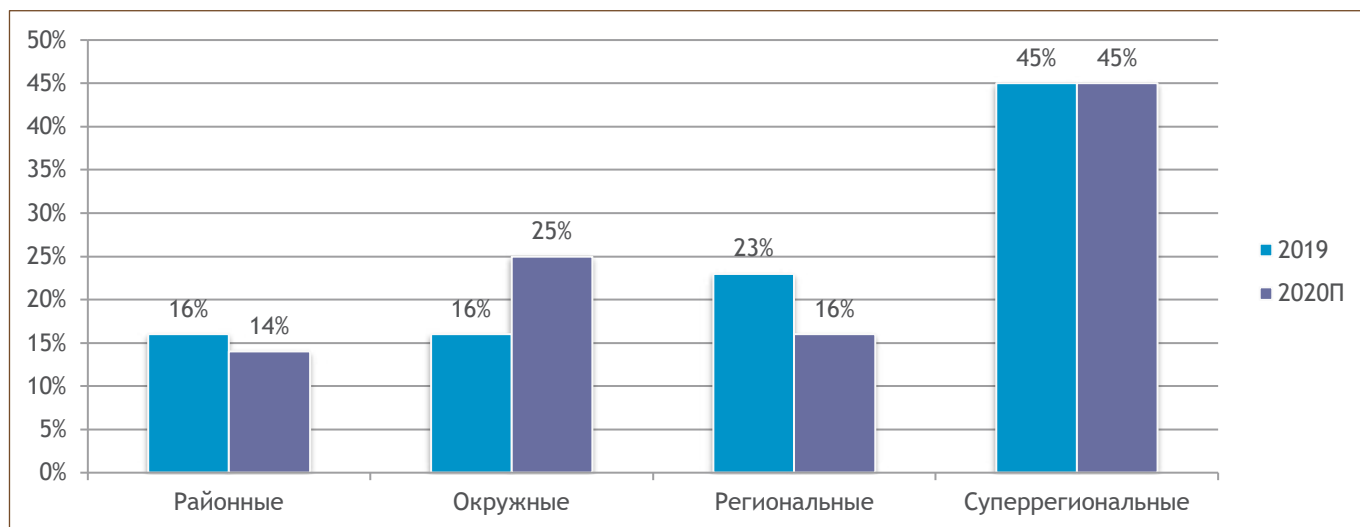
Предложение

По информации компании Colliers International, всего по итогам 2019 г. на рынок Москвы и Московской области было введено 7 торговых центров арендопригодной площадью 225,8 тыс. кв. м, данный показатель составил на 15% выше показателя 2018 г. Более половины нового предложения было сформировано тремя крупными объектами: "Саларис", расположенный в г. Москве за пределами МКАД и "Акварель Пушкино", "Novaya Riga Outlet Village", расположенные в Московской области.

¹³ <https://mosreg.ru/download/document/1063850>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.7 Структура нового предложения по формату торгового центра в % от GL итогам 2019 г. и прогноз на 2020 г. Московского региона



Источник информации: аналитическое исследование рынка торговой недвижимости компании Colliers International по итогам 2019 года

Наибольший процент в структуре предложения качественных торговых площадей в 2019 г. и в прогнозе на 2020 г. принадлежит суперрегиональным ТЦ. В 2019 г. это обусловлено увеличением средней арендопригодной площади вводимых объектов, что свидетельствует о тренде укрупнения торговых центров. В 2019 г. 87% торговых объектов было введено за пределами МКАД, тогда как всего 13% расположились между ТТК и МКАД.

Следует отметить, что формат аутлет центров продолжает набирать популярность в Московском регионе. В 4 квартале 2019 г. был введен в эксплуатацию "Novaya Riga Outlet Village", а в 2020 г. планируются к вводу "The Outlet Moscow" (19,4 тыс. кв. м).

По итогам 1 квартала 2020 г. на рынок Московской области был введен один объект: 1-я очередь МФК Боброво (GLA 17 806 кв. м).

Анонсированные ранее открытия в первом квартале двух аутлетов The Outlet и Vnukovo Premium Outlet перенесены на следующие кварталы 2020 г.

Строительство коммерческой и жилой недвижимости в Московской области приостановлено до 18 мая¹⁴. Это может сказаться на переносе дат открытия некоторых объектов. В результате объем ввода по итогам 2020 г. может быть ниже прогнозного значения.

По данным Knight Frank, в 1 квартале 2020 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость снизился на 16% по сравнению с аналогичным периодом 2019 г., составив 50,8 млрд руб. Возвращение активности инвесторов на рынок недвижимости ожидается в конце 2020 г., однако сделки могут сдвинуться на 2021 г. Полной стабилизации ситуации аналитики Cushman & Wakefield ожидают к середине 2021 г.

Спрос

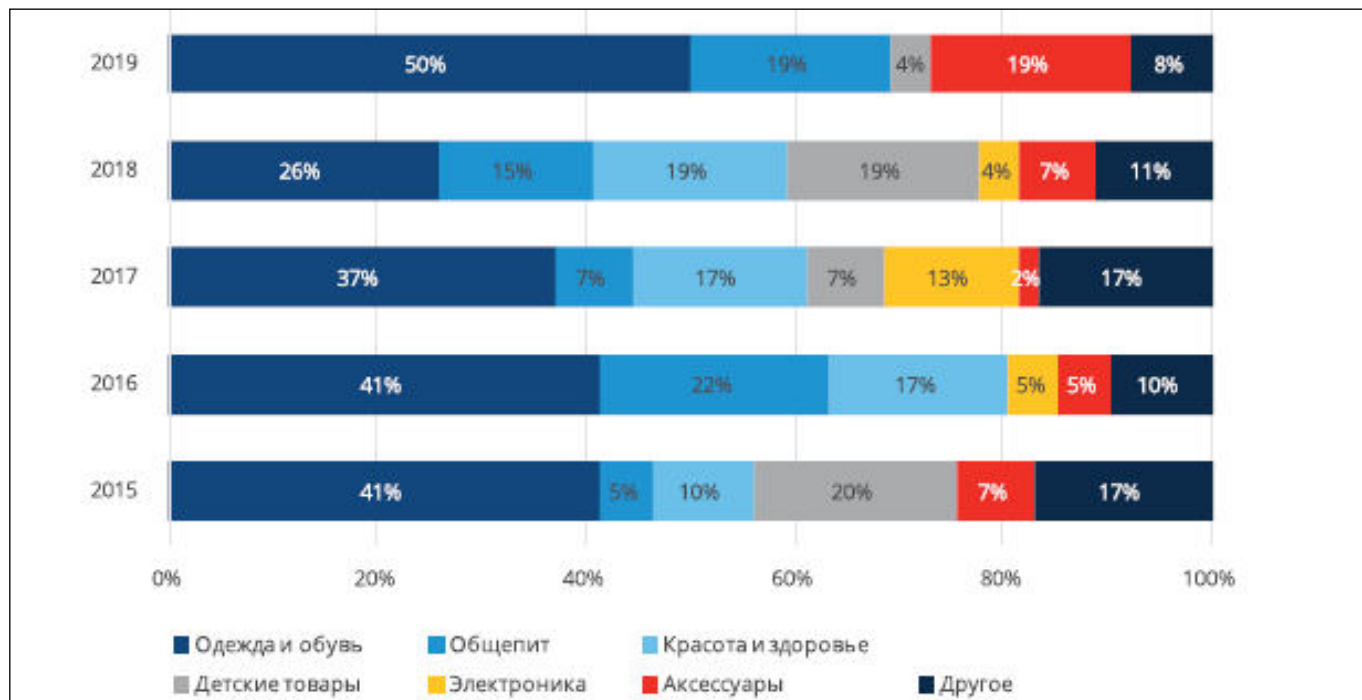
По данным компании Colliers International, 50% новых брендов на российском рынке по итогам 2019 г. относятся к классам "выше среднего" и "премиум". Аудитория брендов высокого класса остается более стабильной на фоне снижения доходов россиян, следовательно спрос на такие бренды менее подвержен тенденции к падению спроса.

В 2019 году на российский рынок вышло 25 новых брендов: BAPE, Off-White, Tudor (в ЦУМ), Balmain (в Барвиха Luxury Village), Isabel Marant (в "Крокус Сити Молле"), Hackett, Gaga Milano и др.

¹⁴ <https://mosreg.ru/download/document/1065240>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.8 Динамика выхода международных брендов на российский рынок



Источник информации: аналитическое исследование рынка торговой недвижимости компании Colliers International по итогам 2019 года

По информации компании Colliers International, из новых брендов 50% представленных на российском рынке в 2019 г. - из сегмента "Одежда и обувь", доля общепита выросла на 4% по сравнению с 2018 г. и составила 19%, равно как и доля брендов, специализирующихся на продаже аксессуаров и ювелирных изделиях. Наименьший процент новых международных брендов приходится на детские товары (4%).

По итогам 1 квартала 2020 г. на российский рынок вышло всего 4 новых бренда, в аналогичном периоде 2019 г. - 5 брендов.

По данным компании Knight Frank, ожидается выход брендов "OtherStories" (одежда), "WeekDay" (одежда), "Urban Revivo" (одежда), "Minimi" (детская одежда), "Skin&CoRoma" (косметика), тематического парка DreamPlay в ТРЦ "Авиапарк", парка развлечений японской группы Round One Corporation в ТРЦ "Европейский", датской сети товаров для дома "JYSK", а также наблюдается активное развитие торговых точек российских дизайнеров - 40 магазинов в ключевых ТЦ столицы в 2019 г. против 20 годом ранее.

И. 4.9 Объем ввода и динамика открытий брендов российских дизайнеров в ТЦ



Источник информации: обзор рынка торговой недвижимости компании Knight Frank по итогам I квартала 2020 г.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Согласно аналитическим исследованиям компании Knight Frank, выход международных операторов и fashion-брендов из года в год сокращается, тогда как количество магазинов российских брендов растет. Профиль большинства российских брендов - это "одежда" (95%); 44% брендов позиционируют себя в среднем ценовом сегменте, около трети (27%) - игроки сегмента "выше среднего".

В конце 1 квартала 2020 г. на первый план вышло решение глобальных проблем. Эпидемиологическая ситуация в стране и в мире в целом очень сильно повлияла на все сферы экономического процесса, в частности на рынок торговли как на девелоперов, так и ритейлеров. В условиях существующей неопределенности и введения принудительных ограничительных мер рынок пытается подстроиться под новые правила. Наибольшую активность проявляют игроки онлайн сектора, в частности продуктового. Например, был запущен проект "Свободные мощности" ассоциацией участников fashion-индустрии, который предоставляет возможность разместить заказ коллекции онлайн на ресурсе Wildberries. Некоторые компании перепрофилировались на пошив защитных медицинских масок, например, Bosco. А косметические бренды, такие как Mixit и Faberlic приступают к выпуску антисептиков.

Коммерческие условия

Цены

В 1 квартале 2020 г. средняя стоимость торговой недвижимости по южному направлению Московской области в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 51 700 до 127 700 руб. кв. м с НДС. Более подробная таблица представлена ниже.

Т. 4.6 Средние цены предложения торговой недвижимости Московской области, 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	103 200	81 000	63 800	57 800
Северо-восток	101 300	77 200	64 900	-
Восток	103 500	71 200	54 000	48 700
Юго-восток	125 600	83 500	57 800	53 100
Юг	127 700	95 900	61 000	51 700
Юго-запад	137 700	79 900	65 400	51 000
Запад	137 700	79 300	64 800	41 500
Северо-запад	130 800	93 300	63 000	-

Источник: аналитический отчет ООО "ФФК" <https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a7/5a7af91dc71e9711f310e26155a162d4.pdf>

Арендные ставки

Еще в марте арендаторы начали переговоры с арендодателями по поводу смягчения условий аренды на период самоизоляции. Такие смягчения условий, как скидка 20-50% на базовую ставку аренды или оплата арендатором только расходов на эксплуатацию, отсрочка платежей по аренде, были предоставлены в первую очередь арендаторам таких профилей, как развлечения, фитнес, кафе и рестораны.

Основными нормативно-правовыми актами, на которые можно ссылаться в переговорах с арендодателями по смягчению условий аренды с момента введения режима повышенной готовности до 1 октября 2020 года, являются:

- Федеральный закон от 01.04.20 № 98-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций". Статья 19 этого закона устанавливает обязанность каждого арендодателя предоставить отсрочку на определенных условиях. Также этот закон говорит о возможности уменьшить размер арендного платежа;
- Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 г. № 439 "Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества". Этот документ устанавливает уже конкретные условия отсрочки;
- Распоряжение Правительства РФ № 670-р от 19.03.2020 г., которое рекомендовало снижать аренду арендаторам публичной собственности, и Распоряжение Правительства РФ № 968-р от 10.04.2020 г., которое существенно расширило эту меру;
- Статья 451 Гражданского кодекса РФ. Она даёт право арендатору потребовать изменения договора в случае существенного изменения обстоятельств, при которых договор был заключён.

Федеральный закон № 98-ФЗ устанавливает общие положения по предоставлению: арендатор в праве обратиться к арендодателю за требованием отсрочки по арендным платежам, в свою очередь арендодатель обязан предоставить ее в течение 30 дней. Однако, не для всех арендаторов условия одинаковы. В данных нормативно-правовых актах арендаторов разделяют на три группы:

- Компаний из пострадавших отраслей:
 - Отсрочка предоставляется с момента введения режима повышенной готовности до 1 октября 2020 года и распространяется только на арендную плату. Если КУ и расходы на содержание имущества выделены в договоре отдельно, то их необходимо продолжать платить;

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

- С момента введения режима повышенной готовности до его отмены арендатор имеет право получить отсрочку на уплату 100% аренды, а с момента отмены режима до 1 октября 2020 года – на 50% от ежемесячной аренды;
- Выплата отсроченных платежей происходит в период с 1 января 2021 года по 1 января 2023 года. Это должны быть равные ежемесячные платежи. Их размер не должен превышать половины от ежемесячной аренды (но может быть и меньше);
- Арендодатель не имеет права требовать выплаты дополнительных платежей, например, штрафы и неустойки.
- Компаний, которые не относятся к пострадавшим отраслям:
 - Необходимо самостоятельно сформулировать условия об отсрочке арендных платежей, принимая во внимание следующие факторы: насколько упала выручка компании, приостановилась ли деятельность компании органами власти в период повышенной готовности, обязательно ли присутствие сотрудников и клиентов компании в офисе, пользуется ли компания помещением и любые другие доводы, существенно влияющие на финансовые показатели компании в данный период.
- Субъекты МСП, арендующие федеральное имущество (в том числе у государственных организаций):
 - Имеют право получить отсрочку за апрель-июнь 2020 года с условием о возврате не позднее 31 декабря 2021 года.

Если арендаторы и арендодатели договорились о других условиях по оплате аренды, которые полностью устраивают обе стороны, это не возбраняется. Вышеуказанные меры были приняты для того, чтобы арендатору не "выкручивали руки" и не принуждали к определенным условиям.

Несмотря на те меры, которые были приняты Правительством, не все компании получили помощь в виде субсидий и льготного кредитования, так как не все подходят под обязательные критерии.

Т. 4.7 Условия аренды в торговых центрах Москвы по итогам 1 квартала 2020 г.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год	% от товарооборота
Гипермаркет (>7 000 кв. м)	4 500-10 000	1,5-4
DIY (>5 000 кв. м)	3 000-9 000	4-6
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	12 000-23 000	4-6
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000-35 000	6-8
Товары для дома (<1 500 кв. м)	6 000-10 000	10-12
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	8 000–20 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000–12 000	6-8
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000–16 000	7-9
Операторы торговой галереи:		
Якоря более 1 000 кв. м	0т-12 000	4-12
Мини-якоря 700-1 000 кв. м	0-14 000	6-12
Мини-якоря 500-700 кв. м	0-16 000	6-12
300-500 кв. м	0-25 000	5-12
150-300 кв. м	8 000-18 000	6-14
100-150 кв. м	16 000-36 000	10-14
50-100 кв. м	25 000-80 000	12-14
0-50 кв. м	45 000-120 000	12-14
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000-8 000	10-14
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0-6 000	8-12
Общественное питание:		
Food-court	45 000-150 000	12-15
Кафе	15 000-90 000	12-15
Рестораны	0-25 000	10-15

Источник информации: обзор рынка торговой недвижимости компании Knight Frank по итогам 1 квартала 2020 г.

Согласно аналитическим исследованиям компании ООО "ПФК" в 1 квартале 2020 г. средняя стоимость аренды торговой недвижимости по южному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 9 200 до 22 400 руб. кв. м/год с НДС. Более подробная таблица представлена ниже.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Т. 4.8 Средние ставки аренды торговой недвижимости Московской области, 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	20 700	15 100	9 300	8 300
Северо-восток	19 400	13 600	13 100	-
Восток	19 800	11 200	10 000	9 500
Юго-восток	23 500	12 900	10 800	11 300
Юг	22 400	17 500	9 500	9 200
Юго-запад	22 600	15 300	12 200	9 200
Запад	22 200	14 000	11 500	8 600
Северо-запад	20 300	17 800	10 500	-

Источник: аналитический отчет ООО "ПФК" <https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a7/5a7af91dc71e9711f310e26155a162d4.pdf>

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона ставка аренды торговой недвижимости в среднем снижается на 56,07% 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.

Уровень вакансий

Т. 4.9 Уровень вакансий в ТЦ Москвы по данным аналитики

Аналитик	Период исследования	Вакансия по итогам исследуемого периода	Прогноз вакансий на конец года	Источник информации (ссылка)
CBRE	1 кв. 2020 г.	5,9%	7% при позитивном сценарии, 10-12% при консервативном	http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Moscow%20Retail%20MarketView%20Q1%202020.pdf?e=1588690309&h=ebcc47a5943be35fd5d6a30094d52ffa
Cushman&Wakefield	13.04.2020 г.	7,6%	10-15%	http://cwrussia.ru/analytics/news/
Knight Frank	I кв. 2020 г.	6,5%	11%	https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/ryнок-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2020-7122.pdf
JLL			8-10%	https://reality.rbc.ru/news/5ea6844e9a794768790502d8
Среднее		6,7%	10,3%	

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

Значение уровня вакансий по аналитическим данным ведущих компаний на рынке торговой недвижимости по итогам исследуемого периода находится в диапазоне 5,9-7,6%. Все аналитики прогнозируют увеличение данного показателя на фоне экономического кризиса 2020 г.

Среднее значение уровня вакансий по итогам исследуемого периода по расчётам Оценщика на основе данных из открытых ресурсов аналитических компаний составило 6,7%, а по прогнозу вакансий на конец 2020 г. - 10,3%.

Ставка капитализации

Т. 4.10 Ставки капитализации по данным аналитики

Аналитик	Min	Max	Среднее значение	По состоянию на	Источник информации (ссылка)
Colliers International	9,00%	9,50%	9,25%	по итогам 1 кв. 2020 г.	https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/q1-Investment-2020
Knight Frank	9,50%	10,50%	10,00%	по итогам 1 кв. 2020 г.	https://shopandmall.ru/analytics/v_i_kvartale_2020_goda_obem_investitsiy_v_rossiyskuyu_nedvizhimost_snizilsya_na_16_a_in_terminakh_zarubezhnykh_investorov_-_na_26_aprilya_2020_goda
Cushman&Wakefield			9,50%	на 13 апреля 2020	http://cwrussia.ru/analytics/reviews/
CBRE			9,50%	по итогам 1 кв. 2020 г.	https://shopandmall.ru/analytics/cbre_pesmotreli_investitsionnyy_prognoz_na_2020_god_poniziv_ego_do_urovnya_2014_goda

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Аналитик	Min	Max	Среднее значение	По состоянию на	Источник информации (ссылка)
JLL	8,5%	10,0%	9,25%	по итогам 1 кв. 2020 г.	https://www.realtymag.ru/articles/nedvizhimost-rossii/obem-investicionnykh-sdelok-na-rossiiskom-rynke-nedvizhimosti-za-1-i-kv-2020-g-okazalsya-vyshe/
Среднее	9,0%	10,0%	9,5%		

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

Значение ставки капитализации по аналитическим данным ведущих компаний на рынке торговой недвижимости по итогам исследуемого периода находится в диапазоне 8,5-10,5%. Среднее значение ставки капитализации по расчетам Оценщика на основе вышеуказанных показателей составляет 9,5%.

В 2020 г. ожидается дальнейшее увеличение ставок капитализации на фоне повышенной макроэкономической неопределенности. Дальнейшая динамика ставок капитализации будет во много определяться политикой Центрального Банка по изменению ключевой ставки, которая пока остается на уровне 5,5%, возможности инвесторов привлекать заемное финансирование и продолжительности периода неопределенности в целом на рынке.

Операционные и эксплуатационные расходы

Средняя величина операционных расходов по данным Сборника рыночных корректировок 2020, под редакцией канд. тех. наук Е. Е. Яскевича, для торговых помещений класса "А" составляет 9 340 руб./кв. м/год.

Средняя величина эксплуатационных расходов по данным Сборника рыночных корректировок 2020, под редакцией канд. тех. наук Е. Е. Яскевича, для торговых помещений класса "А" составляет 6 644 руб./кв. м/год.

По данным компании Knight Frank, для операторов торговой галереи ставка операционных расходов составляет 6 000-10 000 руб./кв. м/год, для якорных арендаторов - 1 500-3 000 руб./кв. м/год. Стоимость операционных расходов в сравнении с годом ранее не изменилась.

Прогноз

Т. 4.11 Текущая ситуация и оценка развития розничного рынка по некоторым отраслям

Профиль арендатора	1 квартал 2020 г.	Вторая половина 2020 г. после стабилизации эпидемиологической обстановки
Продуктовый ритейл	Рост спроса с пиком в конце 1 квартала (20-30% в Москве) и последующей стабилизацией спроса; Рост покупок продуктов онлайн по России составил 24% (февраль 2020 г./февраль 2019 г.).	Стабилизация спроса после панического характера потребления со стороны домохозяйств в марте.
Fashion	Фактическое приостановление деятельности магазинов.	По оценке McKinsey & Company, более 80% fashion-магазинов после окончания карантина еще в течение 2-3х месяцев будут испытывать серьезные трудности; Падение продаж одежды, обуви и аксессуаров может составить от 30 до 50% по результатам 2020 г.
E-commerce	Рост продаж за счет отдельных категорий товаров FMCG, продукты, электроника.	Темпы роста рынка онлайн торговли составят 20-25% в 2020 г.
Рестораны и кафе	Оборот ресторанов и кафе в Москве сократился от 20% до 90%; Доля ресторанов с доставкой выросла в Москве с 51% до 66%.	Закрывания ресторанов, которые были нерентабельными еще до кризиса; Восстановление отрасли будет медленным в связи с возможным снижением спроса со стороны населения и изменением потребительского поведения; Эффект отложенного спроса после снятия режима самоизоляции.
Люкс	Приостановление производственных цепочек в Европе и Китае; Усиление программ лояльности, создание дополнительных сервисов для клиентов, фокус на продажи онлайн.	Въездной турпоток к этому времени еще не восстановится, однако отрасль может поддержать отложенный внутренний спрос; Продажи люксовых товаров во всем мире в 2020 г. могут сократиться на 25-35% по сравнению с 2019 г.
Аптеки	В феврале рост продаж по России составил 20% (год к году) и увеличился до 40% в марте; Принятие закона об онлайн продаже лекарств.	Снижение спроса к концу II квартала относительно предыдущего периода, последующая стабилизация; Экспансия аптечных сетей на маркетплейсах, создание собственных онлайн платформ.

Источник информации: обзор рынка торговой недвижимости по итогам 1 квартала 2020 г. компании CBRE

По мнению аналитиков компании CBRE, в тех отраслях, в которых сейчас на момент пандемии наблюдается "бум", стремительный рост продаж, а именно это аптеки, продуктовые и продовольственные магазины, к концу 2 квартала 2020 г. появится тенденция к спаду спроса и последующей стабилизации. Представителей fashion-индустрии и E-commerce ожидает рост рынка онлайн торговли. В самом сложном положении на данный момент находятся гостиничный бизнес,

общественное питание, магазины одежды. Этим отраслям рынка понадобится много времени для восстановления бизнеса.






По мнению аналитиков компании Cushman& Wakefield, после окончания пандемии покупатели вернуться в торговые центры, будет всплеск реализации отложенного спроса. Электронная торговля продолжит активно развиваться. Но краткосрочного роста будет недостаточно для увеличения доли онлайн в годовом обороте розничной торговли. При позитивном развитии ситуации частичное открытие торговых центров в России возможно уже в начале июня. Возможно, на первом этапе запуска торговых центров будут введены ограничения по часам работы и по количеству людей, которые могут одновременно находиться в магазинах.

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 области, 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. 4.12 Анализ фактических данных о ценах предложений торговых центров Московской области

№ 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"		Московская область, г. Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7	Окружной	16 748,1	1 464 112 000	87 420	https://realty.yandex.ru/offer/6300435054888818724/
2	ТЦ "Карусель"		Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 1	Окружной	19 323,2	1 850 000 000	95 740	https://realty.yandex.ru/offer/6298818688725676211/
3	ТЦ "Ока"		Московская область, городской округ Ступино, г. Ступино, ул. Горького, д. 26	Окружной	11 500,0	1 030 000 000	89 565	http://www.strategiya-invest.ru/object/6756/
4	ТЦ "Лента"		Московская область, г. Коломна, ул. Астахова, 4к1	Окружной	11 626,4	720 000 000	61 928	https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/229166692/
5	ТЦ "Звездный"		Московская область, г. Краснознаменск, ул. Молодежная д. 2/1	Окружной	14 231,4	1 100 000 000	77 294	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156755

4 | АНАЛИЗ РЫНКА



№ 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)
6	ТЦ "Лента"		Московская область, г. Балашиха, мкр. Южный, ш. Энтузиастов, 80	Окружной	12 500,0	1 200 000 000	96 000	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/229232691/
							Минимальное значение	61 928
							Максимальное значение	96 000
							Среднее значение	84 658

Источник: анализ Оценщика, источники, указанные в таблице





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

Диапазон стоимости представленных в выборке предложений о продаже торговых центров Московской области, составляет **61 928- 96 000 руб./кв. м с НДС**, в зависимости от местоположения, удаленности от МКАД, площади, физического состояния и других ценообразующих параметров.





Т. 4.13 Анализ фактических данных о ставках аренды помещений в торговых центрах Московской области

№ 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 без НДС	Состав арендной ставки (ЭР, КУ и МС)	Источник информации (ссылка)
1	ТЦ "Галерея"		Московская область, г. Подольск, мкр. Межшосейный, ул. Свердлова, 26	Региональный	14 891	200	1	15 000	ЭР включены в ставку, КУ оплачиваются по факту, МС - отдельно	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/216733526/
2	ТЦ "Корстон"		Московская область, г. Серпухов, Борисовское шоссе, 1	Суперокружной	110 000	355	2	15 000	ЭР включены в ставку, КУ оплачиваются по факту, МС - отдельно	https://zдание.info/бизнес_центры_и_торговые_центры/торговые_центры_москвы/bcitcobject/5279

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 без НДС	Состав арендной ставки (ЭР, КУ и МС)	Источник информации (ссылка)
3	ТЦ "Самолет"		Московская область, г. Жуковский, ул. Гагарина, 60А	Окружной	26 874	137,9	2	16 530	ЭР включены в ставку, КУ оплачиваются по факту, МС - отдельно	https://zhukovsky.cian.ru/rent/commercial/229452377/
4	ТЦ Городок (ТД Город)		Московская область, пос. Лесной Городок, ул. Школьная, 1	Окружной	14 943	108	2	20 000	ЭР включены в ставку, КУ оплачиваются по факту, МС - отдельно	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/224575695/
5	ТЦ Океан		Московская область, г. Жуковский, ул. Гагарина, 67	Районный	8 381	466,6	3	19 288	ЭР включены в ставку, КУ оплачиваются по факту, МС - отдельно	https://vitrina.rent/ocean3
6	ТРЦ "Красный кит"		Московская область, г. Красногорск, ул. Ленина, 2	Окружной	36 000	356,9	3	15 410	ЭР включены в ставку, КУ оплачиваются по факту, МС - отдельно	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/229119936/

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 без НДС	Состав арендной ставки (ЭР, КУ и МС)	Источник информации (ссылка)
7	ТЦ "Ильинский"		Московская область, г. Красногорск, с. Ильинское, ул. Ленина, 11	Окружной	10 261,90	670	2	15 000	ЭР включены в ставку, КУ оплачиваются по факту, МС - отдельно	https://www.cian.ru/rent/commercial/153925299/
8	ТЦ "Глобус"		Московская область, г. Коломна, Советская пл., 8	Окружной	15 603,40	436,5	2	10 000	ЭР включены в ставку, КУ оплачиваются по факту, МС - отдельно	https://kolomna.cian.ru/rent/commercial/178469279/
9	ТЦ "Центральный"		Московская область, г. Подольск, мкр. Центральный, ул. Большая Серпуховская, 5	Окружной	10 486	1 031	Цоколь	20 000	ЭР включены в ставку, КУ оплачиваются по факту, МС - отдельно	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/230038917/
10	ТЦ "Слава"		Московская область, г. Серпухов, Борисовское шоссе, вл17А	Окружной	7 150,2	100	2	10 000	ЭР включены в ставку, КУ оплачиваются по факту, МС - отдельно	https://zдание.info/аренда/аренда_магазинов/3440/object/266949
								Минимальное значение	10 000	
								Максимальное значение	20 000	
								Среднее значение	15 623	

Источник: анализ Оценщика, источники, указанные в таблице

На первых этажах ТЦ представлено мало предложений по аренде торговых помещений, т. к. они пользуются наибольшим спросом и сдаются в аренду в первую очередь.

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 **10 000 руб./кв. м/год без НДС до 20 000 руб./кв. м/год без НДС**. Кроме того, данные помещения расположены в различных направлениях Московской области и расстоянии от МКАД.

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, юго-западном, северо-восточном и северном 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 58,15% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: "до 10 км от МКАД";
 - расположение в пределах города. Удельные цены объектов в центральной части города выше 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: большой 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 соответствующей корректировки, в случае ее применения при расчете справедливой стоимости Объекта оценки.

Выводы

- На сегодняшний день развитие большинства ритейлеров приостановлено в связи с объявленным в Москве режимом самоизоляции, введенным в марте 2020 г. и продленным по 31 мая включительно, и, который возможно, будет продлен также в дальнейшем, согласно последним заявлениям Правительства. Деятельность жизненно важных торговых операторов продолжается. К данной категории относятся продуктовые сети, детские товары, специализированные магазины еды, аптеки и зоомагазины.
- По итогам 1 квартала 2020 г. на рынок Московской области был введен один объект: 1-я очередь МФК Боброво (GLA 17 806 кв. м).
- По данным Knight Frank, в 1 квартале 2020 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость снизился на 16% по сравнению с аналогичным периодом 2019 г., составив 50,8 млрд руб. Возвращение активности инвесторов на рынок недвижимости ожидается в конце 2020 г., однако сделки могут сдвинуться на 2021 г. Полной стабилизации ситуации аналитики Cushman & Wakefield ожидают к середине 2021 г.
- По итогам 1 квартала 2020 г. на российский рынок вышло всего 4 новых бренда, в аналогичном периоде 2019 г. - 5 брендов. Рекордно низкий показатель за последние годы объясняется эпидемиологической ситуацией в мире. Выход международных операторов и fashion-брендов из года в год сокращается, тогда как количество магазинов российский брендов растет. Профиль большинства российских брендов - это "одежда" (95%); 44% брендов позиционируют себя в среднем ценовом сегменте, около трети (27%) - игроки сегмента "выше среднего".
- С марта 2020 г. арендаторы и арендодатели общими усилиями стараются прийти к смягчению условий по договорам аренды. Такие смягчения условий, как скидка 20-50% на базовую ставку аренды или оплата арендатором только расходов на эксплуатацию, отсрочка платежей по аренде, были предоставлены в первую очередь арендаторам таких профилей, как развлечения, фитнес, кафе и рестораны.
- Правительство РФ также приняло ряд мер направленных на поддержку бизнеса в виде отсрочек по уплате налогов, кредитных каникул, субсидий для погашения действующих кредитных обязательств, отсрочки уплаты арендной платы по договорам и др. Несмотря на те меры, которые были приняты Правительством, только небольшое количество компаний получило помощь в виде субсидий и льготного кредитования, так как не все подходят под обязательные критерии.

- По данным аналитического отчета ООО "ПФК" в 1 квартале 2020 г. средняя стоимость торговой недвижимости по южному направлению Московской области в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 51 700 до 127 700 руб. кв. м с НДС. Более подробная таблица представлена ниже.
- Согласно аналитическим исследованиям компании ООО "ПФК" в 1 квартале 2020 г. средняя стоимость аренды торговой недвижимости по южному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 9 200 до 22 400 руб. кв. м/год с НДС. Более подробная таблица представлена ниже.
- Значение уровня вакансии по аналитическим данным ведущих компаний на рынке торговой недвижимости по итогам исследуемого периода находится в диапазоне 5,9-7,6%. Все аналитики прогнозируют увеличение данного показателя на фоне экономического кризиса 2020 года. Среднее значение уровня вакансии по итогам исследуемого периода по расчётам Оценщика на основе данных из открытых ресурсов аналитических компаний составило 6,7%, а по прогнозу вакансии на конец 2020 года - 10,3%.
- Значение ставки капитализации по аналитическим данным ведущих компаний на рынке торговой недвижимости по итогам исследуемого периода находится в диапазоне 8,5-10,5%. Среднее значение ставки капитализации по расчетам Оценщика на основе вышеуказанных показателей составляет 9,5%. В 2020 г. ожидается дальнейшее увеличение ставок капитализации на фоне повышенной макроэкономической неопределенности.
- Средняя величина операционных расходов по данным Сборника рыночных корректировок 2020, под редакцией канд. тех. наук Е. Е. Яскевича, для торговых помещений класса "А" составляет 9 340 руб./кв. м/год.
- Средняя величина эксплуатационных расходов по данным Сборника рыночных корректировок 2020, под редакцией канд. тех. наук Е. Е. Яскевича, для торговых помещений класса "А" составляет 6 644 руб./кв. м/год.
- По данным компании Knight Frank, для операторов торговой галереи ставка операционных расходов составляет 6 000-10 000 руб./кв. м/год, для якорных арендаторов - 1 500-3 000 руб./кв. м/год. Стоимость операционных расходов в сравнении с годом ранее не изменилась.
- По мнению аналитиков компании Cushman& Wakefield, после окончания пандемии покупатели вернуться в торговые центры, будет всплеск реализации отложенного спроса. Электронная торговля продолжит активно развиваться. Но краткосрочного роста будет недостаточно для увеличения доли онлайн в годовом обороте розничной торговли.
- Согласно анализу открытых источников, по состоянию на дату оценки:
 - диапазон стоимости предложений о продаже торговых центров Московской области, составляет **61 928- 96 000 руб./кв. м с НДС;**
 - диапазон стоимости аренды 1 кв. м помещений торговой галереи в торговых центрах Московской области, составляет **10 000 - 20 000 руб./кв. м без НДС.**
- Основными ценообразующими факторами рынка торговых центров: тип торгового центра, местоположение, площадь, физическое состояние и др.



5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

5.1 ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Выбор стандарта определяемой стоимости объектов в составе Объекта оценки производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм.

Цель работы - определение справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. п. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2".

Согласно ФСО № 2, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г., помимо перечисленных в нем видов стоимостей (рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости) Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки. Таким образом, определение справедливой стоимости в рамках Отчета об оценке не противоречит действующему законодательству.

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."

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.
- **Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно Федеральным стандартам оценки №№ 1-3, утвержденным приказами Минэкономразвития РФ №№ 297, 298 и 299 от 20.05.2015 г., Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В соответствии с положениями МСФО (IFRS) 13 "Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные".

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

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. Установление количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта. В соответствии с Заданием на оценку № 1 от 08.05.2020 г. осмотр Объекта оценки не проводится.
3. Сбор, обработку и анализ исходной информации по оцениваемому объекту;
4. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
5. Исследование макроэкономической и отраслевой ситуации.
6. Проведение расчетов по определению стоимости объекта оценки с использованием выбранных Оценщиком подходов и методов.
7. Согласование результатов, полученных в рамках применяемых подходов и методов, и определение итоговой стоимости объекта оценки.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

5.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

В соответствии с заданием на оценку Объектом оценки являются недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г. п. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

Выбор методологии для оценки улучшений в составе Объекта оценки

На рынке коммерческой недвижимости Московской области представлено достаточное количество предложений по продаже торговых центров окружного масштаба, сопоставимых с Объектом оценки по количественным и качественным характеристикам. В связи с этим, для расчета справедливой стоимости 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 области. По состоянию на дату оценки Объект представляет собой действующий и на 96,1% заполненный арендаторами торговый центр. Значительная часть договоров является долгосрочными. Учитывая вышесказанное, а также влияние пандемии коронавируса (COVID-19) на рынок торговой недвижимости, в рамках доходного подхода наиболее целесообразно применение метода дисконтирования денежных потоков.

Затратный подход базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Полученная величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

В рамках данного Отчета Оценщиком было принято решение не использовать методы затратного подхода, что обусловлено п. 24 ФСО № 7: затратный подход рекомендуется использовать, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). В связи с указанными обстоятельствами оценка рассматриваемого объекта недвижимости методами затратного подхода некорректна.

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 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. 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 справедливой стоимости Объекта оценки.

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 справедливой 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.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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 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.

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

Выбранный подход: сравнительный (метод сравнения продаж)

Подробное описание методологии расчета справедливой стоимости Объекта оценки приведено в соответствующем разделе настоящего Отчета.

5.3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Методология

В рамках данного Отчета справедливая стоимость нежилых помещений в составе 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.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Результатом является расчетная величина справедливой стоимости, 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, 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 область, г. п. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

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

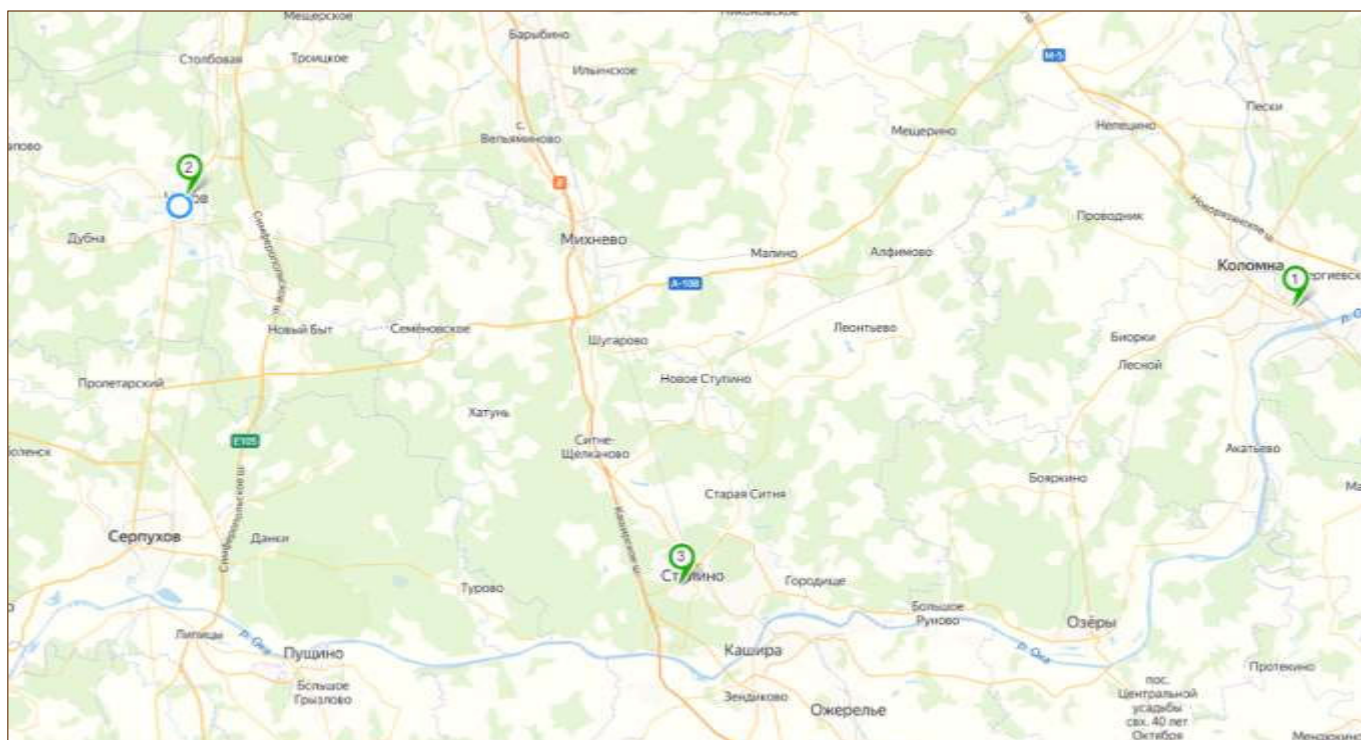
- тип объекта (отдельно стоящее здание);
- назначение (торговый центр);
- тип торгового центра (окружной);
- местоположение (юг, юго-восток Московской области);
- площадь.

В результате проведенного анализа с учетом описанных ранее критериев отбора аналогов были выбраны 3 предложения по продаже торговых центров окружного масштаба, расположенных в Московской области, по которым имеется максимально развернутая информация о физических и технических характеристиках и которые являются наиболее сопоставимыми с оцениваемыми помещениями.

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

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

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.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.1 Характеристика Объекта оценки и аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Изображение здания				
Дата оценки/предложения	18.05.2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
Кадастровый номер	50:31:0000000:18255	50:57:0050405:83	50:31:0040121:49	Н/д
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр
Тип торгового центра	Окружной	Окружной	Окружной	Окружной
Местоположение	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	Московская область, г. Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 1	Московская область, городской округ Ступино, г. Ступино, ул. Горького, д. 26
Направление	Симферопольское шоссе	Новорязанское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе
Удаленность от МКАД, км**	52	95	51	87
Расположение в пределах города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
Линия домов	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Общая площадь, кв. м*	32 835,0	16 748,1	19 323,2	11 500,0
Этажность	7, в том числе подземных 1	6, в том числе цокольный	3	2
Год постройки	2011	2008	1975	2009
Год реконструкции	-	-	2012	-
Набор передаваемых прав на земельный участок	Право общей долевой собственности	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	24 052
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 функционирования торгового центра (бойлерная и газовая котельные, охранные посты)	Прочие постройки на земельном участке отсутствуют
Цена предложения, руб. с НДС	-	1 464 112 000	1 850 000 000	1 030 000 000
Цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	87 420	95 740	89 565
Контактное лицо	-	Евгений Агентство "Садовое кольцо", тел: +7 (939) 500-55-90	Наталья Агентство "Agora estate", тел: +7 (903) 170-45-54	ИПК "СТРАТЕГИЯ", тел: +7 (495) 320-00-02
Источник информации (ссылка)		https://realty.yandex.ru/of-fer/6300435054888818724/	https://realty.yandex.ru/of-fer/6298818688725676211/	http://www.strategiya-invest.ru/object/6756/

Источник: данные открытых источников, анализ Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Цены предложений являются актуальными по состоянию на дату оценки

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

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

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

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	-	87 420	95 740	89 565
Корректировка на торг, %	-	-15,0%	-9,5%	-15,0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	74 307	86 645	76 130
Дата оценки/ дата предложения	18.05.2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	74 307	86 645	76 130
Тип и назначение объекта	Торговый центр окружного масштаба	Торговый центр окружного масштаба	Торговый центр окружного масштаба	Торговый центр окружного масштаба
Корректировка на тип объекта, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	74 307	86 645	76 130
Местоположение	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 9б	Московская область, г. Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 1	Московская область, городской округ Ступино, г. Ступино, ул. Горького, д. 26
Направление	Симферопольское шоссе	Новорязанское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе
Удаленность от МКАД, км	52	95	51	87
Расположение в пределах города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
Суммарная корректировка на местоположение, %	-	15%	0%	18%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	85 362	86 645	89 825
Линия домов	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка на линию домов, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	85 362	86 645	89 825
Общая площадь, кв. м	32 835,0	16 748,1	19 341,5	11 500,0
Корректировка на общую площадь, %	-	-8%	-7%	-13%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	78 261	80 917	78 455
Вид права на земельный участок	Право общей долевой собственности	Собственность 72%, долгосрочная аренда 28%	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права на земельный участок, %	-	0%	0%	0%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	78 261	80 917	78 455
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	-	78 261	80 917	78 455
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	78 261	80 917	78 455
Количество внесенных корректировок	-	3	2	3
Вес, %	-	31,25%	37,50%	31,25%
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	79 318			

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.

В связи с кризисными явлениями в экономике и пандемией, на рынке недвижимости и девелопмента происходит стагнация. Таким образом, по состоянию на дату оценки рынок признается неактивным.

Оценщиком был проанализирован диапазон скидки на торг по данным Справочника оценщика недвижимости-2018 Л.А. Лейфера (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2018, стр. 303-304, 313-314).

Т. 5.3 Значения скидки на торг, усредненные по городам России (по мнению экспертов-оценщиком и сотрудников банка)

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Минимальное значение	Максимальное значение
Высококласная торговая недвижимость	15,0%	9,5%	20,5%

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2018, стр. 303-304, 313-314

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости расширенный диапазон скидки на торг при продаже высококлассной торговой недвижимости на неактивном рынке составляет 9,5-20,5%.

В результате телефонных переговоров с представителем собственника аналога № 2 было установлено, что при покупке возможен незначительный торг, вследствие чего размер торга для аналога № 2 принимается на уровне минимального значения расширенного интервала **(-9,5%)**.

Для остальных аналогов торг принимается в размере среднего значения **(-15%)**.

- 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 подобранные аналоги представляют собой торговые центры окружного масштаба. Таким образом, Объект оценки и аналоги признаются сопоставимыми по данному параметру и введение корректировки не требуется.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

- **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 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.

Корректировка на расположение в пределах города была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости-2018 Л.А. Лейфера (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2018, стр. 134-135).

Т. 5.4 Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от расположения в пределах города

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Минимальное значение	Максимальное значение
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,88	0,83	0,94

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2018, стр. 134-135

Т. 5.5 Расчет корректировки на местоположение

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	Московская область, г. Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 1	Московская область, городской округ Ступино, г. Ступино, ул. Горького, д. 26
Направление	Симферопольское шоссе	Новорязанское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе
Удаленность от МКАД, км	52	95	51	87
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)	за пределами МБК (А-108) (62-155 км)
Средняя стоимость торговой недвижимости, руб./кв. м	61 000	53 100	61 000	51 700
Корректировка на расположение в зависимости от направления и удаленности от МКАД в пределах Московской области, %	-	15%	0%	18%
Расположение в пределах города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
Относительный показатель стоимости в зависимости от расположения в пределах города	0,88	0,88	0,88	0,88
Корректировка на местоположение в зависимости от расположения в пределах города, %		0%	0%	0%
Суммарная корректировка на местоположение, %		15%	0%	18%

Источник: расчеты Оценщика

- **Корректировка на линию домов**

Объект оценки и все подобранные аналоги расположены на первой линии домов, вследствие чего объекты признаются сопоставимыми по данному параметру и введение корректировки не требуется.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

• *Корректировка на общую площадь*

Данная корректировка учитывает снижение цены за единицу площади недвижимости при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: большой 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 - 2018 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород, 2018).

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

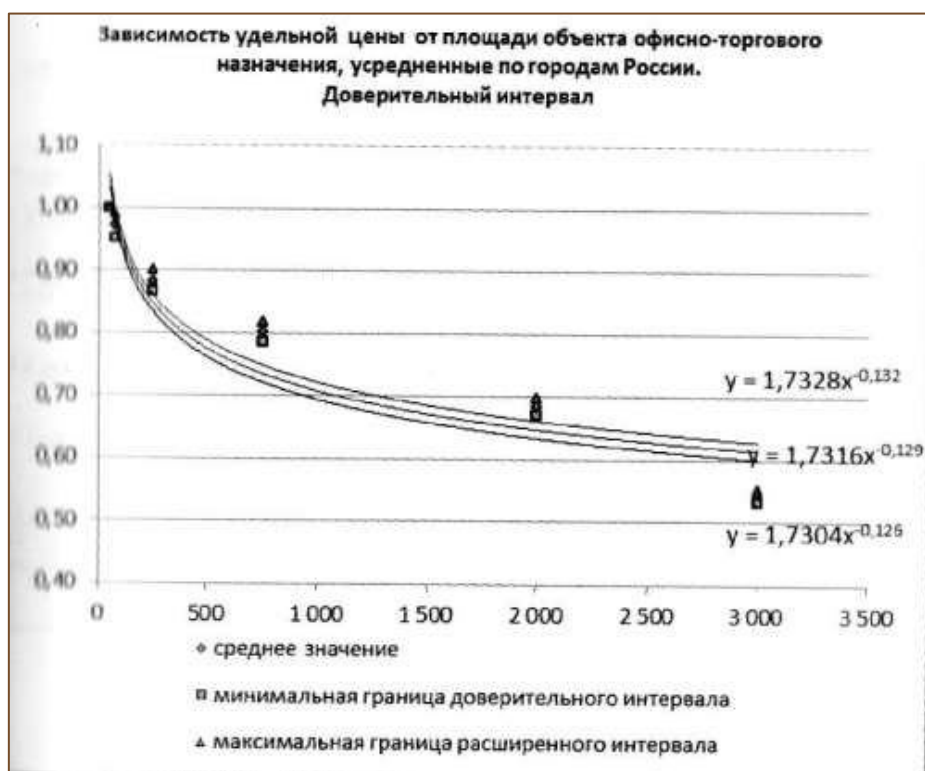
$$y = 1,7316 \times x^{-0,129},$$

где:

y - относительный показатель стоимости;

x - площадь объекта.

И. 5.2 Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения, усредненная по городам России



Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2018, стр. 187

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже.

Т. 5.6 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	11 500,0
Относительный показатель стоимости	0,453	0,494	0,485	0,518
Корректировка на общую площадь, %	-	-8%	-7%	-13%

Источник: расчеты Оценщика

• *Корректировка на вид права на земельный участок*

Земельный участок в составе Объекта оценки оформлен на правах общей долевой собственности, земельные участки аналогов № 2 и № 3 оформлены в собственность, часть земельных участков аналога № 1 площадью 6 712 кв. м оформлены в собственность, площадью 2 600 кв. м - 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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

стоимости объекта - аналога, 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. По состоянию на дату оценки Объект находится в хорошем состоянии без видимых признаков износа, также как все подобранные аналоги, вследствие чего объекты признаются сопоставимыми по данному параметру и введение корректировки не требуется.

Итоговая величина 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: **79 318 руб./кв. м с НДС.**

Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости сравнительному подходу

Далее приведен расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости по сравнительному подходу путем умножения общей площади на средневзвешенную стоимость 1 кв. м здания.

Т. 5.7 Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости по сравнительному подходу

Параметр	Значение
Общая площадь, кв. м	32 835
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	79 318
Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. с НДС	2 604 392 325
Справедливая стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается*	31 723 321
Справедливая стоимость улучшений, руб. с НДС	2 572 669 004
Справедливая стоимость улучшений, руб. без НДС	2 143 890 837
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. без НДС	2 175 614 158

Источник: расчеты Оценщика

* Расчет справедливой стоимости земельного участка приведен далее в Приложении П2.1 настоящего Отчета

Вывод: справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет **2 175 614 158 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).

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен двумя методами:

- метод капитализации доходов - при применении данного метода стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между величинами стоимостей объектов недвижимости и уровнем их доходов.
- метод дисконтирования денежных потоков - осуществляются прогнозы относительно дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов с использованием специального коэффициента, отражающего риски, которые связаны с инвестициями в данный объект недвижимости.

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 достиг минимального значения - 3,9%.

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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

В условиях пандемии коронавируса (COVID-19) прогнозировать стабильные потоки невозможно, т.к. проявления кризиса, в первую очередь, затронули именно сегмент торговой недвижимости - произошло закрытие торговых центров и остановка деятельности большей части операторов розничной торговли.

Таким образом, учитывая временное приостановление деятельности значительной части арендаторов Объекта оценки в связи с пандемией COVID-19, а также возможные меры поддержки и удержания основного состава арендаторов (в виде снижения арендной платы) собственником торгового центра, 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 (с учетом возможных скидок), в целом, соответствуют среднерыночным, согласно анализу Оценщика.

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

На дату оценки сложно предполагать, каким точно будет период восстановления рынка после завершения режима самоизоляции. Оценщик исходит из предпосылок аналитического обзора компании Cushman&Wakefield (<http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>) и вероятностного сценария открытия торговых объектов на примере опыта стран, которые уже начали выходить из режима изоляции:

- июнь 2020 г. - частичное открытие торговых центров: операторы fashion + общественное питание в ограниченном режиме;
- сентябрь 2020 г. - полное снятие ограничений на работу торговых центров и магазинов;
- декабрь 2020 г. - завершение процесса оптимизации ритейлеров, ротация арендаторов в торговых центрах;
- март 2021 г. - стабилизация показателей посещаемости и заполняемости торговых центров.

Также стоит отметить, что, в соответствии со ст. 2 Закона Московской области "О дополнении Закона Московской области "О льготном налогообложении в Московской области" статьей 26.29 "Льготы, предоставляемые организациям, на балансе которых учтены здания и (или) помещения, используемые для размещения торговых объектов, в том числе торговых центров (комплексов), а также объектов общественного питания и бытового обслуживания", возобновление торговой деятельности арендаторов предполагается не ранее 01.07.2020 г.

Таким образом, далее Оценщик исходит из предпосылок о том, что после 01.07.2020 г. ТРЦ полностью вернется к стандартному режиму работы, произойдет отмена скидок к арендной плате, на которые вынуждены идти владельцы, чтобы сохранить пул арендаторов и избежать резкого роста вакантных площадей. Однако следует отметить, что, согласно обзору рынка торговой недвижимости (п. 4.3 Отчета), по состоянию на дату оценки уже наблюдается рост уровня вакансии в торговых центрах, изменение условий или расторжение текущих договоров аренды в связи с неплатежеспособностью арендаторов. Учитывая вышесказанное, Оценщик исходит из предпосылки, что после снятия ограничений уровень вакансии будет выше, чем до кризисных явлений. К середине 2021 г. произойдет стабилизация основных показателей доходной и расходной части в торговых центрах. Далее прогнозируется умеренный рост денежного потока. В связи с вышеизложенным, прогнозный период принят равным 2 годам с даты оценки.

Основные допущения при построении денежных потоков

- Оценщику не были предоставлены заключенные договоры аренды. Основные условия заключенных договоров аренды анализировались по данным предоставленного Заказчиком Реестра арендаторов (Rent roll) по состоянию на 01.05.2020 года. Оценка проведена при допущении, что данные предоставленного Rent roll достоверны.
- Заказчиком предоставлен реестр договоров аренды по состоянию на дату оценки. Оценщик при построении денежных потоков учитывал условия заключенных договоров аренды, в виду 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 области (п. 4.3 Отчета). В соответствующем разделе Отчета приведены выявленные по состоянию на дату оценки предложения к аренде в торговых центрах Московской области. 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 701,0 кв. м при общей арендопригодной площади 17 855,3 кв. м. Таким образом, недозагрузка оцениваемого ТРЦ на дату оценки составляет 3,9%. В соответствии с выводами анализа рынка (п. 4.3 Отчета), среднерыночный уровень недозагрузки торговых центров Московского региона по итогам 1 кв. 2020 г. составил 6,7%. Учитывая, что фактический уровень вакансии оцениваемого ТРЦ на дату оценки ниже среднерыночного, Оценщик принял решение не загружать дополнительно вакантные помещения оцениваемого объекта.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Вид денежного потока

В зависимости от того, учитывается в денежном потоке инвестиционная 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

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 по данным консенсус-прогноза (различные источники прогноза экономического развития России) ИПЦ. При этом использовалось округленное среднее значение ИПЦ за 2020-2022 гг. - 4%. Расчет представлен в таблицах ниже.

Т. 5.8 Прогноз динамики доходов (для прогнозирования рыночных ставок аренды и эксплуатационных расходов)

Показатель	2020	2021	2022
Инфляция РФ (Консенсус-прогноз Евроэксперт)	3,7%	4,0%	4,1%
Инфляция РФ (Консенсус-прогноз Евроэксперт) накопленным итогом	100,00%	103,70%	107,85%
Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, апрель 2019 г.)	3,7%	3,5%	—
Прогноз социально-экономического развития до 2036 года (МЭР, от 28.11.2018 г.)	3,1%	3,8%	4,0%
IMF (октябрь 2019 г.)	3,5%	3,9%	4,0%
Bloomberg (декабрь 2019 г.)	3,3%	4,0%	—
EUI (декабрь 2019 г.)	4,6%	4,0%	4,1%
OECD Economic outlook (ноябрь 2019 г.)	4,0%	4,0%	—
Прогноз Global Insight (декабрь 2019 г.; данные Capital IQ)	3,7%	4,5%	—

Источник: Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, апрель 2019 г.); Прогноз социально-экономического развития до 2036 года (МЭР, от 28.11.2018 г.); IMF (октябрь 2019 г.); Bloomberg (декабрь 2019 г.); EUI (декабрь 2019 г.); OECD Economic outlook (ноябрь 2019 г.); Прогноз Global Insight (декабрь 2019 г.; данные Capital IQ)

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 июня.

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. Потенциальный валовой доход рассчитывается на основе анализа рыночных данных по доходам объектов, аналогичных оцениваемому, но обязательно с учетом анализа договоров, уже заключенных по оцениваемому объекту.

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

- 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 помещения после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды) 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 01.05.2020 г., общая арендопригодная площадь объекта составляет 17 855,3 кв. м. По состоянию на дату оценки вакантная площадь составила 701,0 кв. м. (3,9%).

На период действия договоров аренды Оценщик рассчитывал денежные поступления от сдачи в аренду помещений в соответствии с коммерческими условиями по договорам.

По истечении действующих договоров аренды Оценщик предположил, что помещения будут сданы в аренду новым арендаторам по арендным ставкам текущих договоров аренды (в связи с тем, что ставки по текущим договорам соответствуют среднерыночным) и общая площадь, сдаваемая в аренду, не изменится при перезаключении договоров аренды. Также Оценщик исходил из того, что условия по возмещению эксплуатационных расходов и оплате маркетинговых платежей будут соответствовать текущим, отраженным в фактически заключенных на дату оценки договорах аренды.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Определение доходов от арендной платы по заключенным долгосрочным договорам аренды

Учет доходов по долгосрочным договорам произведен по фактическим арендным ставкам, 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. 5.9 Расчет доходов от базовой арендной платы (БАП) по заключенным долгосрочным договорам аренды до конца сроков действия договоров

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
<i>1 уровень</i>															
1	1-1	мини-якорный ар-р	ДДА	84 392	84 392	84 392	84 392	84 392	88 612	88 612	88 612	88 612	88 612	88 612	88 612
2	1-2	галерея 150-300	ДДА	1 653 749	1 653 749	1 653 749	1 653 749	1 653 749	1 653 749	1 653 749	1 653 749	1 653 749	1 653 749	1 653 749	1 653 749
3	1-3	галерея 50-100	ДДА	722 370	722 370	722 370	722 370	722 370	758 489	758 489	758 489	758 489	758 489	758 489	758 489
4	1-4	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1-5	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1-7	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1-8	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1-9	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1-10	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1-11	ресторан/кафе	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1-12	галерея 0-50	ДДА	161 875	161 875	161 875	161 875	161 875	161 875	161 875	161 875	161 875	161 875	161 875	161 875
13	1-13	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1-14	якорный ар-р	ДДА	2 064 197	2 064 197	2 064 197	2 064 197	2 064 197	2 064 197	2 064 197	2 064 197	2 064 197	2 064 197	2 064 197	2 105 481
15	1-15	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1-16	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1-17	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1-18	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1-19	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1-20	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1-21	галерея 150-300	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
23	1-23	ресторан/кафе	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1-24	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1-25	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1-26	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1-27	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1-28	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1-29	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1-30	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1-31	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1-32	галерея 50-100	ДДА	240 113	240 113	240 113	240 113	240 113	240 113	252 118	252 118	252 118	252 118	252 118	252 118
33	1-33	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1-34	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1-35	галерея 0-50	ДДА	215 811	215 811	215 811	215 811	215 811	226 601	226 601	226 601	226 601	226 601	226 601	226 601
36	1-36	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1-37	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1-38	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1-39	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1-40	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1-41	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1-42	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1-43	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1-44	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1-45	галерея 50-100	ДДА	166 667	166 667	166 667	166 667	166 667	166 667	166 667	166 667	166 667	166 667	175 000	175 000
46	1-46	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1-47	галерея 0-50	ДДА	47 139	47 139	47 139	47 139	47 139	47 139	47 139	47 139	47 139	47 139	49 004	49 004
48	1-48	галерея 50-100	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 1 уровню, руб. без учета КП и НДС				5 356 312	5 356 312	5 356 312	5 356 312	5 356 312	5 407 440	5 419 446	5 419 446	5 419 446	5 419 446	5 429 645	5 470 928
<i>2 уровень</i>															
49	2-1	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2-2	галерея 100-150	ДДА	178 128	178 128	178 128	178 128	178 128	178 128	178 128	178 128	178 128	178 128	178 128	178 128

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
51	2-3	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2-4	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2-5	склад	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2-7	мини-якорный ар-р	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2-8	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2-9	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2-10	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2-11	якорный ар-р	ДДА	823 343	823 343	823 343	823 343	823 343	823 343	823 343	823 343	823 343	823 343	864 511	864 511
60	2-12	галерея 50-100	ДДА	207 236	207 236	207 236	207 236	207 236	207 236	207 236	207 236	207 236	207 236	207 236	217 598
61	2-13	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2-14	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2-15	галерея 50-100	ДДА	154 205	154 205	154 205	154 205	161 915	161 915	161 915	161 915	161 915	161 915	161 915	161 915
64	2-16	галерея 150-300	ДДА	195 980	195 980	195 980	195 980	195 980	195 980	205 779	205 779	205 779	205 779	205 779	205 779
65	2-17	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2-18	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2-19	мини-якорный ар-р	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2-20	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2-21	галерея 50-100	ДДА	253 483	253 483	253 483	253 483	253 483	253 483	253 483	253 483	253 483	253 483	253 483	253 483
70	2-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2-23	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2-24	якорный ар-р	ДДА	1 164 982	1 223 231	1 223 231	1 223 231	1 223 231	1 223 231	1 223 231	1 223 231	1 223 231	1 223 231	1 223 231	1 223 231
73	2-25	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2-26	галерея 100-150	ДДА	317 669	317 669	317 669	317 669	317 669	317 669	317 669	317 669	317 669	317 669	317 669	317 669
75	2-27	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2-28	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2-29	галерея 150-300	ДДА	350 231	350 231	350 231	350 231	350 231	350 231	374 747	374 747	374 747	374 747	374 747	374 747
78	2-30	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2-31	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2-32	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
Итого по 2 уровню, руб. без учета КП и НДС				3 645 257	3 703 506	3 703 506	3 703 506	3 711 216	3 711 216	3 745 532	3 745 532	3 745 532	3 745 532	3 786 699	3 797 061
<i>3 уровень</i>															
81	3-1	галерея 300-500	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	3-2	галерея 300-500	ДДА	435 922	435 922	435 922	435 922	435 922	435 922	435 922	435 922	435 922	435 922	466 437	466 437
83	3-3	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3-4	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	3-5	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3-7	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3-8	галерея 150-300	ДДА	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380
89	3-9	галерея 300-500	ДДА	484 500	508 725	508 725	508 725	508 725	508 725	508 725	508 725	508 725	508 725	508 725	508 725
90	3-10	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3-11	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3-12	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3-13	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3-14	галерея 50-100	ДДА	252 517	252 517	252 517	252 517	252 517	252 517	252 517	252 517	265 142	265 142	265 142	265 142
95	3-15	якорный ар-р	ДДА	2 204 657	2 204 657	2 204 657	2 204 657	2 204 657	2 204 657	2 204 657	2 204 657	2 314 890	2 314 890	2 314 890	2 314 890
96	3-16	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3-17	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3-18	якорный ар-р	ДДА	1 113 680	1 113 680	1 113 680	1 169 364	1 169 364	1 169 364	1 169 364	1 169 364	1 169 364	1 169 364	1 169 364	1 169 364
99	3-19	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3-20	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3-21	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3-23	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3-24	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3-25	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3-26	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 3 уровню, руб. без учета КП и НДС				5 202 656	5 226 881	5 226 881	5 282 565	5 282 565	5 282 565	5 282 565	5 282 565	5 405 424	5 405 424	5 435 939	5 435 939
<i>4 уровень</i>															

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
107	4-1	галерея 0-50	ДДА	36 362	36 362	36 362	36 362	36 362	36 362	36 362	36 362	36 362	36 362	36 362	36 362
108	4-2	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	4-3	фудкорт	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4-4	якорный ар-р	ДДА	1 201 487	1 201 487	1 201 487	1 201 487	1 261 561	1 261 561	1 261 561	1 261 561	1 261 561	1 261 561	1 261 561	1 261 561
111	4-5	галерея 150-300	ДДА	629 230	629 230	629 230	629 230	629 230	0	0	0	0	0	0	0
112	4-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4-7	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4-8	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4-9	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4-10	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4-11	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4-12	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4-13	фудкорт	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4-14	фудкорт	ДДА	307 562	307 562	307 562	307 562	307 562	322 940	322 940	322 940	322 940	322 940	322 940	322 940
121	4-15	склад	ДДА	4 122	4 122	4 122	4 122	4 122	4 122	4 122	4 122	4 328	4 328	4 328	4 328
122	4-16	ресторан/кафе	ДДА	436 351	436 351	436 351	436 351	436 351	436 351	436 351	436 351	436 351	436 351	436 351	436 351
123	4-17	ресторан/кафе	ДДА	313 650	313 650	313 650	313 650	313 650	313 650	313 650	313 650	313 650	313 650	313 650	313 650
124	4-18	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4-19	галерея 300-500	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4-20	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4-21	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4-23	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4-24	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4-25	фудкорт	ДДА	88 983	88 983	88 983	88 983	88 983	93 432	93 432	93 432	93 432	93 432	93 432	93 432
132	4-26	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4-27	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4-28	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4-29	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4-30	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
137	4-31	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 4 уровню, руб. без учета КП и НДС				3 017 746	3 017 746	3 017 746	3 017 746	3 077 820	2 468 418	2 468 418	2 468 418	2 468 624	2 468 624	2 468 624	2 468 624
<i>5 уровень</i>															
138	5-1	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	5-2	галерея 150-300	ДДА	108 345	108 345	108 345	108 345	108 345	108 345	108 345	108 345	108 345	113 762	113 762	113 762
140	5-3	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	5-4	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5-5	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5-6	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5-7	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5-8	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5-9	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5-10	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5-11	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 5 уровню, руб. без учета КП и НДС				108 345	108 345	108 345	108 345	108 345	108 345	108 345	108 345	108 345	113 762	113 762	113 762
Итого по ТРЦ, руб. без учета КП и НДС				17 330 316	17 412 790	17 412 790	17 468 474	17 536 259	16 977 985	17 024 305	17 024 305	17 147 370	17 152 787	17 234 668	17 286 314

Источник: расчеты Оценщика

*В первый прогнозный период указан совокупный доход за 1 календарный месяц, далее в рамках расчета стоимости Объекта оценки по доходному подходу учтена доля месяца

Т. 5.10 Продолжение таблицы "Расчет доходов от базовой арендной платы (БАП) по заключенным долгосрочным договорам аренды до конца сроков действия договоров "

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
<i>1 уровень</i>																
1	1-1	мини-якорный ар-р	ДДА	88 612	88 612	88 612	88 612	88 612	93 042	93 042	93 042	93 042	93 042	93 042	93 042	93 042
2	1-2	галерея 150-300	ДДА	1 653 749	1 653 749	1 653 749	1 653 749	1 653 749	1 653 749	1 653 749	1 653 749	1 653 749	1 653 749	1 653 749	1 653 749	1 653 749
3	1-3	галерея 50-100	ДДА	758 489	758 489	758 489	758 489	758 489	796 413	796 413	796 413	796 413	796 413	796 413	796 413	796 413
4	1-4	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1-5	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1-7	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1-8	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1-9	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
10	1-10	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1-11	ресторан/кафе	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1-12	галерея 0-50	ДДА	161 875	169 969	169 969	169 969	169 969	169 969	169 969	169 969	169 969	169 969	169 969	169 969	0
13	1-13	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1-14	якорный ар-р	ДДА	2 105 481	2 105 481	2 105 481	2 105 481	2 105 481	2 105 481	2 105 481	2 105 481	0	0	0	0	0
15	1-15	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1-16	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1-17	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1-18	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1-19	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1-20	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1-21	галерея 150-300	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1-23	ресторан/кафе	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1-24	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1-25	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1-26	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1-27	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1-28	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1-29	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1-30	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1-31	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1-32	галерея 50-100	ДДА	252 118	252 118	252 118	252 118	252 118	252 118	0	0	0	0	0	0	0
33	1-33	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1-34	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1-35	галерея 0-50	ДДА	226 601	226 601	226 601	226 601	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1-36	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1-37	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1-38	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1-39	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
40	1-40	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1-41	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1-42	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1-43	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1-44	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1-45	галерея 50-100	ДДА	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	183 750	183 750	183 750
46	1-46	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1-47	галерея 0-50	ДДА	49 004	49 004	49 004	49 004	49 004	49 004	49 004	49 004	49 004	49 004	50 943	50 943	50 943
48	1-48	Вакантно	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 1 уровню, руб. без учета КП и НДС				5 470 928	5 479 022	5 479 022	5 479 022	5 252 421	5 294 776	5 042 658	5 042 658	2 937 177	2 937 177	2 947 866	2 947 866	2 777 898
2 уровень																
49	2-1	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2-2	галерея 100-150	ДДА	187 034	187 034	187 034	187 034	187 034	187 034	187 034	187 034	187 034	187 034	187 034	187 034	0
51	2-3	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2-4	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2-5	склад	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2-7	мини-якорный ар-р	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2-8	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2-9	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2-10	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2-11	якорный ар-р	ДДА	864 511	864 511	864 511	864 511	864 511	864 511	864 511	864 511	864 511	864 511	907 736	907 736	907 736
60	2-12	галерея 50-100	ДДА	217 598	217 598	217 598	217 598	217 598	217 598	217 598	217 598	217 598	217 598	217 598	228 478	228 478
61	2-13	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2-14	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2-15	галерея 50-100	ДДА	161 915	161 915	161 915	161 915	170 010	170 010	170 010	170 010	170 010	170 010	170 010	170 010	170 010
64	2-16	галерея 150-300	ДДА	205 779	205 779	205 779	205 779	205 779	205 779	216 068	216 068	216 068	216 068	216 068	216 068	216 068
65	2-17	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2-18	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2-19	мини-якорный ар-р	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
68	2-20	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2-21	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2-23	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2-24	якорный ар-р	ДДА	1 223 231	1 284 393	1 284 393	1 284 393	1 284 393	1 284 393	1 284 393	1 284 393	1 284 393	1 284 393	1 284 393	1 284 393	1 284 393
73	2-25	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2-26	галерея 100-150	ДДА	333 552	333 552	333 552	333 552	333 552	333 552	333 552	333 552	333 552	333 552	333 552	0	0
75	2-27	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2-28	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2-29	галерея 150-300	ДДА	374 747	374 747	374 747	374 747	374 747	374 747	0	0	0	0	0	0	0
78	2-30	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2-31	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2-32	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 2 уровню, руб. без учета КП и НДС				3 568 367	3 629 529	3 629 529	3 629 529	3 637 624	3 637 624	3 273 166	3 273 166	3 273 166	3 273 166	3 316 392	2 993 719	2 806 685
3 уровень																
81	3-1	галерея 300-500	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	3-2	галерея 300-500	ДДА	466 437	466 437	466 437	466 437	466 437	466 437	466 437	466 437	466 437	466 437	499 087	499 087	499 087
83	3-3	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3-4	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	3-5	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3-7	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3-8	галерея 150-300	ДДА	746 949	746 949	746 949	746 949	746 949	746 949	746 949	746 949	746 949	746 949	746 949	746 949	784 297
89	3-9	галерея 300-500	ДДА	508 725	534 161	534 161	534 161	534 161	534 161	534 161	534 161	534 161	534 161	534 161	534 161	534 161
90	3-10	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3-11	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3-12	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3-13	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3-14	галерея 50-100	ДДА	265 142	265 142	265 142	265 142	265 142	265 142	265 142	0	0	0	0	0	0
95	3-15	якорный ар-р	ДДА	2 314 890	2 314 890	2 314 890	2 314 890	2 314 890	2 314 890	2 314 890	2 314 890	2 430 635	2 430 635	2 430 635	2 430 635	2 430 635

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
96	3-16	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3-17	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3-18	якорный ар-р	ДДА	1 169 364	1 169 364	1 169 364	1 227 832	1 227 832	1 227 832	1 227 832	1 227 832	1 227 832	1 227 832	1 227 832	1 227 832	1 227 832
99	3-19	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3-20	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3-21	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3-23	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3-24	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3-25	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3-26	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 3 уровню, руб. без учета КП и НДС				5 471 508	5 496 944	5 496 944	5 555 412	5 555 412	5 555 412	5 555 412	5 290 270	5 406 014	5 406 014	5 438 665	5 438 665	5 476 012
<i>4 уровень</i>																
107	4-1	галерея 0-50	ДДА	38 180	38 180	38 180	38 180	38 180	38 180	38 180	38 180	38 180	38 180	38 180	38 180	0
108	4-2	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	4-3	фудкорт	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4-4	якорный ар-р	ДДА	1 261 561	1 261 561	1 261 561	1 261 561	1 324 639	1 324 639	1 324 639	1 324 639	1 324 639	1 324 639	1 324 639	1 324 639	1 324 639
111	4-5	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	4-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4-7	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4-8	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4-9	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4-10	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4-11	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4-12	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4-13	фудкорт	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4-14	фудкорт	ДДА	322 940	322 940	322 940	322 940	322 940	339 087	339 087	339 087	339 087	339 087	339 087	339 087	339 087
121	4-15	склад	ДДА	4 328	4 328	4 328	4 328	4 328	4 328	4 328	4 328	4 544	4 544	4 544	4 544	4 544
122	4-16	ресторан/кафе	ДДА	436 351	436 351	436 351	436 351	436 351	436 351	436 351	436 351	436 351	436 351	436 351	436 351	436 351
123	4-17	ресторан/кафе	ДДА	313 650	313 650	313 650	313 650	313 650	313 650	313 650	313 650	313 650	313 650	313 650	313 650	313 650

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
124	4-18	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4-19	галерея 300-500	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4-20	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4-21	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4-23	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4-24	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4-25	фудкорт	ДДА	93 432	93 432	93 432	93 432	93 432	98 104	98 104	98 104	98 104	98 104	98 104	98 104	98 104
132	4-26	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4-27	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4-28	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4-29	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4-30	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4-31	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 4 уровню, руб. без учета КП и НДС				2 470 442	2 470 442	2 470 442	2 470 442	2 533 520	2 554 339	2 554 339	2 554 339	2 554 555	2 554 555	2 554 555	2 554 555	2 516 375
5 уровень																
138	5-1	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	5-2	галерея 150-300	ДДА	113 762	113 762	113 762	113 762	113 762	113 762	113 762	113 762	113 762	119 450	119 450	119 450	119 450
140	5-3	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	5-4	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5-5	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5-6	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5-7	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5-8	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5-9	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5-10	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5-11	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 5 уровню, руб. без учета КП и НДС				113 762	113 762	113 762	113 762	113 762	113 762	113 762	113 762	113 762	119 450	119 450	119 450	119 450
Итого по ТРЦ, руб. без учета КП и НДС				17 095 007	17 189 699	17 189 699	17 248 167	17 092 740	17 155 913	16 539 337	16 274 194	14 284 674	14 290 363	14 376 928	14 054 256	13 696 421

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
<i>1 уровень</i>																
1	1-1	мини-якорный ар-р	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1-2	галерея 150-300	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1-3	галерея 50-100	ДДА	Нет	30 149	30 149	30 149	30 149	30 149	31 656	31 656	31 656	31 656	31 656	31 656	31 656
4	1-4	галерея 0-50	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1-5	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1-6	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1-7	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1-8	галерея 0-50	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1-9	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1-10	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1-11	ресторан/кафе	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1-12	галерея 0-50	ДДА	Нет	8 750	8 750	8 750	8 750	8 750	8 750	8 750	8 750	8 750	8 750	8 750	8 750
13	1-13	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1-14	якорный ар-р	ДДА	Нет	229 424	229 424	229 424	229 424	229 424	229 424	229 424	229 424	229 424	229 424	229 424	234 013
15	1-15	галерея 0-50	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1-16	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1-17	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1-18	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1-19	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1-20	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1-21	галерея 150-300	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1-22	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1-23	ресторан/кафе	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
24	1-24	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1-25	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1-26	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1-27	галерея 100-150	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1-28	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1-29	галерея 0-50	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1-30	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1-31	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1-32	галерея 50-100	ДДА	Нет	44 120	44 120	44 120	44 120	44 120	44 120	46 326	46 326	46 326	46 326	46 326	46 326
33	1-33	галерея 0-50	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1-34	галерея 0-50	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1-35	галерея 0-50	ДДА	Нет	14 217	14 217	14 217	14 217	14 217	14 928	14 928	14 928	14 928	14 928	14 928	14 928
36	1-36	галерея 0-50	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1-37	галерея 50-100	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1-38	галерея 50-100	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1-39	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1-40	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1-41	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1-42	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1-43	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1-44	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1-45	галерея 50-100	ДДА	Нет	20 834	20 834	20 834	20 834	20 834	20 834	20 834	20 834	20 834	20 834	21 875	21 875
46	1-46	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1-47	галерея 0-50	ДДА	Нет	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	5 111	5 111
48	1-48	галерея 50-100	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 1 уровню, руб. без учета НДС					352 410	352 410	352 410	352 410	352 410	354 628	356 834	356 834	356 834	356 834	358 071	362 659
<i>2 уровень</i>																
49	2-1	галерея 100-150	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2-2	галерея 100-150	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2-3	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
52	2-4	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2-5	склад	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2-6	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2-7	мини-якорный ар-р	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2-8	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2-9	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2-10	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2-11	якорный ар-р	ДДА	Нет	126 973	126 973	126 973	126 973	126 973	126 973	126 973	126 973	126 973	126 973	133 322	133 322
60	2-12	галерея 50-100	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2-13	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2-14	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2-15	галерея 50-100	ДДА	Нет	27 228	27 228	27 228	27 228	28 590	28 590	28 590	28 590	28 590	28 590	28 590	28 590
64	2-16	галерея 150-300	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2-17	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2-18	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2-19	мини-якорный ар-р	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2-20	галерея 50-100	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2-21	галерея 50-100	ДДА	Нет	25 629	25 629	25 629	25 629	25 629	25 629	25 629	25 629	25 629	25 629	25 629	25 629
70	2-22	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2-23	галерея 100-150	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2-24	якорный ар-р	ДДА	Нет	256 299	269 114	269 114	269 114	269 114	269 114	269 114	269 114	269 114	269 114	269 114	269 114
73	2-25	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2-26	галерея 100-150	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2-27	галерея 50-100	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2-28	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2-29	галерея 150-300	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2-30	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2-31	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2-32	галерея 100-150	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 2 уровню, руб. без учета НДС					436 130	448 945	448 945	448 945	450 307	450 307	450 307	450 307	450 307	450 307	456 655	456 655

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
<i>3 уровень</i>																
81	3-1	галерея 300-500	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	3-2	галерея 300-500	ДДА	Нет	107 257	107 257	107 257	107 257	107 257	107 257	107 257	107 257	107 257	107 257	114 765	114 765
83	3-3	галерея 50-100	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3-4	галерея 100-150	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	3-5	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3-6	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3-7	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3-8	галерея 150-300	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3-9	галерея 300-500	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3-10	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3-11	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3-12	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3-13	галерея 0-50	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3-14	галерея 50-100	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3-15	якорный ар-р	ДДА	Нет	332 554	332 554	332 554	332 554	332 554	332 554	332 554	332 554	349 182	349 182	349 182	349 182
96	3-16	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3-17	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3-18	якорный ар-р	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3-19	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3-20	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3-21	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3-22	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3-23	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3-24	галерея 50-100	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3-25	галерея 100-150	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3-26	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 3 уровню, руб. без учета НДС					439 811	439 811	439 811	439 811	439 811	439 811	439 811	439 811	456 438	456 438	463 946	463 946
<i>4 уровень</i>																
107	4-1	галерея 0-50	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-31.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
108	4-2	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	4-3	фудкорт	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4-4	якорный ар-р	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4-5	галерея 150-300	ДДА	Нет	117 925	117 925	117 925	117 925	117 925	0	0	0	0	0	0	0
112	4-6	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4-7	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4-8	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4-9	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4-10	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4-11	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4-12	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4-13	фудкорт	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4-14	фудкорт	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4-15	склад	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4-16	ресторан/кафе	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4-17	ресторан/кафе	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4-18	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4-19	галерея 300-500	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4-20	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4-21	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4-22	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4-23	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4-24	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4-25	фудкорт	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4-26	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4-27	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4-28	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4-29	галерея 100-150	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4-30	галерея 100-150	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4-31	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
Итого по 4 уровню, руб. без учета НДС					117 925	117 925	117 925	117 925	117 925	0	0	0	0	0	0	0
<i>5 уровень</i>																
138	5-1	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	5-2	галерея 150-300	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	5-3	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	5-4	галерея 100-150	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5-5	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5-6	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5-7	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5-8	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5-9	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5-10	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5-11	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 5 уровню, руб. без учета НДС					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по ТРЦ, руб. без учета НДС					1 346 276	1 359 091	1 359 091	1 359 091	1 360 452	1 244 746	1 246 952	1 246 952	1 263 579	1 263 579	1 278 672	1 283 261

Источник: расчеты Оценщика

*В первый прогнозный период указан совокупный доход за 1 календарный месяц, далее в рамках расчета стоимости Объекта оценки по доходному подходу учтена доля месяца

Т. 5.12 Продолжение "Расчет доходов от возмещения ЭР по заключенным долгосрочным договорам аренды до конца сроков действия договоров"

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
<i>1 уровень</i>																	
1	1-1	мини-якорный ар-р	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1-2	галерея 150-300	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1-3	галерея 50-100	ДДА	Нет	31 656	31 656	31 656	31 656	31 656	33 239	33 239	33 239	33 239	33 239	33 239	33 239	33 239
4	1-4	галерея 0-50	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1-5	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1-6	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1-7	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1-8	галерея 0-50	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	01.05.2021-	01.06.2021-	01.07.2021-	01.08.2021-	01.09.2021-	01.10.2021-	01.11.2021-	01.12.2021-	01.01.2022-	01.02.2022-	01.03.2022-	01.04.2022-	01.05.2022-
					31.05.2021	30.06.2021	31.07.2021	31.08.2021	30.09.2021	31.10.2021	30.11.2021	31.12.2021	31.01.2022	28.02.2022	31.03.2022	30.04.2022	31.05.2022
9	1-9	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1-10	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1-11	ресторан/кафе	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1-12	галерея 0-50	ДДА	Нет	8 750	9 187	9 187	9 187	9 187	9 187	9 187	9 187	9 187	9 187	9 187	9 187	0
13	1-13	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1-14	якорный ар-р	ДДА	Нет	234 013	234 013	234 013	234 013	234 013	234 013	234 013	234 013	0	0	0	0	0
15	1-15	галерея 0-50	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1-16	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1-17	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1-18	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1-19	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1-20	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1-21	галерея 150-300	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1-22	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1-23	ресторан/кафе	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1-24	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1-25	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1-26	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1-27	галерея 100-150	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1-28	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1-29	галерея 0-50	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1-30	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1-31	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1-32	галерея 50-100	ДДА	Нет	46 326	46 326	46 326	46 326	46 326	46 326	0	0	0	0	0	0	0
33	1-33	галерея 0-50	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1-34	галерея 0-50	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1-35	галерея 0-50	ДДА	Нет	14 928	14 928	14 928	14 928	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1-36	галерея 0-50	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1-37	галерея 50-100	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	01.05.2021-	01.06.2021-	01.07.2021-	01.08.2021-	01.09.2021-	01.10.2021-	01.11.2021-	01.12.2021-	01.01.2022-	01.02.2022-	01.03.2022-	01.04.2022-	01.05.2022-
					31.05.2021	30.06.2021	31.07.2021	31.08.2021	30.09.2021	31.10.2021	30.11.2021	31.12.2021	31.01.2022	28.02.2022	31.03.2022	30.04.2022	31.05.2022
38	1-38	галерея 50-100	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1-39	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1-40	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1-41	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1-42	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1-43	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1-44	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1-45	галерея 50-100	ДДА	Нет	21 875	21 875	21 875	21 875	21 875	21 875	21 875	21 875	21 875	21 875	22 969	22 969	22 969
46	1-46	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1-47	галерея 0-50	ДДА	Нет	5 111	5 111	5 111	5 111	5 111	5 111	5 111	5 111	5 111	5 111	5 313	5 313	5 313
48	1-48	галерея 50-100	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 1 уровню, руб. без учета НДС					362 659	363 097	363 097	363 097	348 169	349 752	303 425	303 425	69 412	69 412	70 708	70 708	61 521
2 уровень																	
49	2-1	галерея 100-150	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2-2	галерея 100-150	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2-3	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2-4	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2-5	склад	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2-6	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2-7	мини-якорный ар-р	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2-8	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2-9	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2-10	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2-11	якорный ар-р	ДДА	Нет	133 322	133 322	133 322	133 322	133 322	133 322	133 322	133 322	133 322	133 322	139 988	139 988	139 988
60	2-12	галерея 50-100	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2-13	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2-14	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2-15	галерея 50-100	ДДА	Нет	28 590	28 590	28 590	28 590	30 019	30 019	30 019	30 019	30 019	30 019	30 019	30 019	30 019
64	2-16	галерея 150-300	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	01.05.2021-	01.06.2021-	01.07.2021-	01.08.2021-	01.09.2021-	01.10.2021-	01.11.2021-	01.12.2021-	01.01.2022-	01.02.2022-	01.03.2022-	01.04.2022-	01.05.2022-
					31.05.2021	30.06.2021	31.07.2021	31.08.2021	30.09.2021	31.10.2021	30.11.2021	31.12.2021	31.01.2022	28.02.2022	31.03.2022	30.04.2022	31.05.2022
65	2-17	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2-18	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2-19	мини-якорный ар-р	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2-20	галерея 50-100	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2-21	галерея 50-100	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2-22	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2-23	галерея 100-150	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2-24	якорный ар-р	ДДА	Нет	269 114	282 570	282 570	282 570	282 570	282 570	282 570	282 570	282 570	282 570	282 570	282 570	282 570
73	2-25	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2-26	галерея 100-150	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2-27	галерея 50-100	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2-28	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2-29	галерея 150-300	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2-30	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2-31	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2-32	галерея 100-150	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 2 уровню, руб. без учета НДС					431 026	444 482	444 482	444 482	445 911	445 911	445 911	445 911	445 911	445 911	452 577	452 577	452 577
3 уровень																	
81	3-1	галерея 300-500	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	3-2	галерея 300-500	ДДА	Нет	114 765	114 765	114 765	114 765	114 765	114 765	114 765	114 765	114 765	114 765	122 798	122 798	122 798
83	3-3	галерея 50-100	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3-4	галерея 100-150	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	3-5	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3-6	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3-7	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3-8	галерея 150-300	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3-9	галерея 300-500	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3-10	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3-11	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	01.05.2021-	01.06.2021-	01.07.2021-	01.08.2021-	01.09.2021-	01.10.2021-	01.11.2021-	01.12.2021-	01.01.2022-	01.02.2022-	01.03.2022-	01.04.2022-	01.05.2022-
					31.05.2021	30.06.2021	31.07.2021	31.08.2021	30.09.2021	31.10.2021	30.11.2021	31.12.2021	31.01.2022	28.02.2022	31.03.2022	30.04.2022	31.05.2022
92	3-12	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3-13	галерея 0-50	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3-14	галерея 50-100	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3-15	якорный ар-р	ДДА	Нет	349 182	349 182	349 182	349 182	349 182	349 182	349 182	349 182	366 641	366 641	366 641	366 641	366 641
96	3-16	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3-17	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3-18	якорный ар-р	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3-19	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3-20	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3-21	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3-22	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3-23	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3-24	галерея 50-100	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3-25	галерея 100-150	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3-26	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 3 уровню, руб. без учета НДС					463 946	463 946	463 946	463 946	463 946	463 946	463 946	463 946	481 406	481 406	489 439	489 439	489 439
4 уровень																	
107	4-1	галерея 0-50	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	4-2	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	4-3	фудкорт	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4-4	якорный ар-р	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4-5	галерея 150-300	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	4-6	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4-7	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4-8	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4-9	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4-10	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4-11	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4-12	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	01.05.2021-	01.06.2021-	01.07.2021-	01.08.2021-	01.09.2021-	01.10.2021-	01.11.2021-	01.12.2021-	01.01.2022-	01.02.2022-	01.03.2022-	01.04.2022-	01.05.2022-
					31.05.2021	30.06.2021	31.07.2021	31.08.2021	30.09.2021	31.10.2021	30.11.2021	31.12.2021	31.01.2022	28.02.2022	31.03.2022	30.04.2022	31.05.2022
119	4-13	фудкорт	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4-14	фудкорт	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4-15	склад	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4-16	ресторан/кафе	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4-17	ресторан/кафе	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4-18	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4-19	галерея 300-500	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4-20	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4-21	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4-22	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4-23	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4-24	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4-25	фудкорт	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4-26	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4-27	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4-28	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4-29	галерея 100-150	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4-30	галерея 100-150	КДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4-31	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 4 уровню, руб. без учета НДС					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 уровень																	
138	5-1	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	5-2	галерея 150-300	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	5-3	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	5-4	галерея 100-150	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5-5	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5-6	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5-7	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5-8	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	01.05.2021-	01.06.2021-	01.07.2021-	01.08.2021-	01.09.2021-	01.10.2021-	01.11.2021-	01.12.2021-	01.01.2022-	01.02.2022-	01.03.2022-	01.04.2022-	01.05.2022-
					31.05.2021	30.06.2021	31.07.2021	31.08.2021	30.09.2021	31.10.2021	30.11.2021	31.12.2021	31.01.2022	28.02.2022	31.03.2022	30.04.2022	31.05.2022
146	5-9	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5-10	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5-11	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 5 уровню, руб. без учета НДС					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по ТРЦ, руб. без учета НДС					1 257 631	1 271 525	1 271 525	1 271 525	1 258 027	1 259 609	1 213 283	1 213 283	996 729	996 729	1 012 725	1 012 725	1 003 537

Источник: расчеты Оценщика

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. 5.13 Расчет доходов от возмещения маркетингового сбора (МС) по заключенным долгосрочным договорам аренды до даты окончания договоров

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-	01.06.2020-	01.07.2020-	01.08.2020-	01.09.2020-	01.10.2020-	01.11.2020-	01.12.2020-	01.01.2021-	01.02.2021-	01.03.2021-	01.04.2021-
				31.05.2020*	30.06.2020	31.07.2020	31.08.2020	30.09.2020	31.10.2020	30.11.2020	31.12.2020	31.01.2021	28.02.2021	31.03.2021	30.04.2021
<i>1 уровень</i>															
1	1-1	мини-якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1-2	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1-3	галерея 50-100	ДДА	4 478	4 478	4 478	4 478	4 478	4 701	4 701	4 701	4 701	4 701	4 701	4 701
4	1-4	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1-5	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1-7	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1-8	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1-9	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1-10	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1-11	ресторан/кафе	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1-12	галерея 0-50	ДДА	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375
13	1-13	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1-14	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
15	1-15	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1-16	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1-17	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1-18	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1-19	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1-20	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1-21	галерея 150-300	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1-23	ресторан/кафе	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1-24	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1-25	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1-26	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1-27	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1-28	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1-29	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1-30	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1-31	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1-32	галерея 50-100	ДДА	6 557	6 557	6 557	6 557	6 557	6 557	6 885	6 885	6 885	6 885	6 885	6 885
33	1-33	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1-34	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1-35	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1-36	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1-37	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1-38	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1-39	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1-40	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1-41	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1-42	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1-43	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1-44	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
45	1-45	галерея 50-100	ДДА	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 375	4 375
46	1-46	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1-47	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1-48	галерея 50-100	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 1 уровню, руб. без учета НДС				19 577	19 577	19 577	19 577	19 577	19 800	20 128	20 128	20 128	20 128	20 337	20 337
<i>2 уровень</i>															
49	2-1	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2-2	галерея 100-150	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2-3	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2-4	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2-5	склад	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2-7	мини-якорный ар-р	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2-8	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2-9	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2-10	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2-11	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2-12	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2-13	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2-14	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2-15	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2-16	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2-17	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2-18	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2-19	мини-якорный ар-р	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2-20	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2-21	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2-23	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2-24	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021	
73	2-25	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
74	2-26	галерея 100-150	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
75	2-27	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
76	2-28	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
77	2-29	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
78	2-30	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
79	2-31	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
80	2-32	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<i>Итого по 2 уровню, руб. без учета НДС</i>				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>3 уровень</i>																
81	3-1	галерея 300-500	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
82	3-2	галерея 300-500	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
83	3-3	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
84	3-4	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
85	3-5	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
86	3-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
87	3-7	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
88	3-8	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
89	3-9	галерея 300-500	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
90	3-10	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
91	3-11	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
92	3-12	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
93	3-13	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
94	3-14	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
95	3-15	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
96	3-16	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
97	3-17	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
98	3-18	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
99	3-19	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
100	3-20	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021	
101	3-21	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
102	3-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
103	3-23	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
104	3-24	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
105	3-25	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
106	3-26	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<i>Итого по 3 уровню, руб. без учета НДС</i>				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>4 уровень</i>																
107	4-1	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
108	4-2	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
109	4-3	фудкорт	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
110	4-4	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
111	4-5	галерея 150-300	ДДА	10 680	10 680	10 680	10 680	10 680	0	0	0	0	0	0	0	
112	4-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
113	4-7	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
114	4-8	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
115	4-9	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
116	4-10	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
117	4-11	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
118	4-12	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
119	4-13	фудкорт	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
120	4-14	фудкорт	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
121	4-15	склад	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
122	4-16	ресторан/кафе	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
123	4-17	ресторан/кафе	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
124	4-18	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
125	4-19	галерея 300-500	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
126	4-20	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
127	4-21	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
128	4-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
129	4-23	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4-24	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4-25	фудкорт	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4-26	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4-27	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4-28	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4-29	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4-30	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4-31	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 4 уровню, руб. без учета НДС				10 680	10 680	10 680	10 680	10 680	0	0	0	0	0	0	0
5 уровень															
138	5-1	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	5-2	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	5-3	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	5-4	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5-5	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5-6	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5-7	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5-8	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5-9	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5-10	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5-11	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 5 уровню, руб. без учета НДС				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по ТРЦ, руб. без учета НДС				30 257	30 257	30 257	30 257	30 257	19 800	20 128	20 128	20 128	20 128	20 337	20 337

Источник: расчеты Оценщика

*В первый прогнозный период указан совокупный доход за 1 календарный месяц, далее в рамках расчета стоимости Объекта оценки по доходному подходу учтена доля месяца

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.14 Продолжение "Расчет доходов от возмещения МС по заключенным долгосрочным договорам аренды до даты окончания договоров"

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
<i>1 уровень</i>																
1	1-1	мини-якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1-2	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1-3	галерея 50-100	ДДА	4 701	4 701	4 701	4 701	4 701	4 936	4 936	4 936	4 936	4 936	4 936	4 936	4 936
4	1-4	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1-5	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1-7	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1-8	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1-9	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1-10	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1-11	ресторан/кафе	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1-12	галерея 0-50	ДДА	4 375	4 594	4 594	4 594	4 594	4 594	4 594	4 594	4 594	4 594	4 594	4 594	0
13	1-13	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1-14	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1-15	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1-16	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1-17	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1-18	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1-19	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1-20	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1-21	галерея 150-300	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1-23	ресторан/кафе	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1-24	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1-25	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1-26	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1-27	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1-28	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
29	1-29	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1-30	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1-31	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1-32	галерея 50-100	ДДА	6 885	6 885	6 885	6 885	6 885	6 885	0	0	0	0	0	0	0
33	1-33	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1-34	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1-35	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1-36	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1-37	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1-38	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1-39	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1-40	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1-41	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1-42	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1-43	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1-44	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1-45	галерея 50-100	ДДА	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	4 594	4 594	4 594
46	1-46	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1-47	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1-48	галерея 50-100	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 1 уровню, руб. без учета НДС				20 337	20 555	20 555	20 555	20 555	20 790	13 905	13 905	13 905	13 905	14 124	14 124	9 530
<i>2 уровень</i>																
49	2-1	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2-2	галерея 100-150	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2-3	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2-4	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2-5	склад	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2-7	мини-якорный ар-р	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2-8	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
57	2-9	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2-10	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2-11	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2-12	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2-13	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2-14	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2-15	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2-16	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2-17	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2-18	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2-19	мини-якорный ар-р	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2-20	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2-21	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2-23	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2-24	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2-25	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2-26	галерея 100-150	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2-27	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2-28	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2-29	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2-30	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2-31	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2-32	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 2 уровню, руб. без учета НДС				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>3 уровень</i>																
81	3-1	галерея 300-500	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	3-2	галерея 300-500	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	3-3	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3-4	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022	
85	3-5	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
86	3-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
87	3-7	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
88	3-8	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
89	3-9	галерея 300-500	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
90	3-10	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
91	3-11	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
92	3-12	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
93	3-13	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
94	3-14	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
95	3-15	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
96	3-16	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
97	3-17	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
98	3-18	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
99	3-19	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
100	3-20	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
101	3-21	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
102	3-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
103	3-23	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
104	3-24	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
105	3-25	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
106	3-26	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Итого по 3 уровню, руб. без учета НДС				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 уровень																	
107	4-1	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
108	4-2	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
109	4-3	фудкорт	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
110	4-4	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
111	4-5	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
112	4-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
113	4-7	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4-8	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4-9	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4-10	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4-11	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4-12	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4-13	фудкорт	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4-14	фудкорт	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4-15	склад	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4-16	ресторан/кафе	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4-17	ресторан/кафе	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4-18	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4-19	галерея 300-500	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4-20	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4-21	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4-23	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4-24	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4-25	фудкорт	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4-26	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4-27	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4-28	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4-29	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4-30	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4-31	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Итого по 4 уровню, руб. без учета НДС</i>				<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>5 уровень</i>																
138	5-1	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	5-2	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	5-3	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
141	5-4	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5-5	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5-6	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5-7	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5-8	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5-9	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5-10	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5-11	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Итого по 5 уровню, руб. без учета НДС</i>				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по ТРЦ, руб. без НДС				20 337	20 555	20 555	20 555	20 555	20 790	13 905	13 905	13 905	13 905	14 124	14 124	9 530

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, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды приведен в таблице ниже.

Т. 5.15 Расчет поступлений от аренды помещений по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
1 уровень															
1	1-1	мини-якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1-2	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1-3	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1-4	галерея 0-50	КДА	776 311	776 311	776 311	776 311	776 311	776 311	776 311	776 311	776 311	776 311	776 311	776 311
5	1-5	галерея 0-50	КДА	74 319	74 319	74 319	74 319	74 319	74 319	74 319	74 319	74 319	74 319	74 319	74 319
6	1-6	галерея 0-50	КДА	19 465	19 465	19 465	19 465	19 465	19 465	19 465	19 465	19 465	19 465	19 465	19 465
7	1-7	галерея 0-50	КДА	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500
8	1-8	галерея 0-50	КДА	205 800	205 800	205 800	205 800	205 800	205 800	205 800	205 800	205 800	205 800	205 800	205 800
9	1-9	галерея 0-50	КДА	29 700	29 700	29 700	29 700	29 700	29 700	29 700	29 700	29 700	29 700	29 700	29 700
10	1-10	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1-11	ресторан/кафе	КДА	164 619	164 619	164 619	164 619	164 619	164 619	164 619	164 619	164 619	164 619	164 619	164 619

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
12	1-12	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1-13	галерея 0-50	КДА	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
14	1-14	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1-15	галерея 0-50	КДА	477 572	477 572	477 572	477 572	477 572	477 572	477 572	477 572	477 572	477 572	477 572	477 572
16	1-16	галерея 0-50	КДА	146 822	146 822	146 822	146 822	146 822	146 822	146 822	146 822	146 822	146 822	146 822	146 822
17	1-17	галерея 0-50	КДА	22 061	22 061	22 061	22 061	22 061	22 061	22 061	22 061	22 061	22 061	22 061	22 061
18	1-18	галерея 0-50	КДА	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000
19	1-19	галерея 0-50	КДА	308 475	308 475	308 475	308 475	308 475	308 475	308 475	308 475	308 475	308 475	308 475	308 475
20	1-20	галерея 0-50	КДА	15 750	15 750	15 750	15 750	15 750	15 750	15 750	15 750	15 750	15 750	15 750	15 750
21	1-21	галерея 150-300	КДА	285 712	285 712	285 712	285 712	285 712	285 712	285 712	285 712	285 712	285 712	285 712	285 712
22	1-22	галерея 0-50	КДА	12 597	12 597	12 597	12 597	12 597	12 597	12 597	12 597	12 597	12 597	12 597	12 597
23	1-23	ресторан/кафе	КДА	174 240	174 240	174 240	174 240	174 240	174 240	174 240	174 240	174 240	174 240	174 240	174 240
24	1-24	галерея 0-50	КДА	128 066	128 066	128 066	128 066	128 066	128 066	128 066	128 066	128 066	128 066	128 066	128 066
25	1-25	галерея 0-50	КДА	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375
26	1-26	галерея 0-50	КДА	79 417	79 417	79 417	79 417	79 417	79 417	79 417	79 417	79 417	79 417	79 417	79 417
27	1-27	галерея 100-150	КДА	393 275	393 275	393 275	393 275	393 275	393 275	393 275	393 275	393 275	393 275	393 275	393 275
28	1-28	галерея 0-50	КДА	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
29	1-29	галерея 0-50	КДА	76 273	76 273	76 273	76 273	76 273	76 273	76 273	76 273	76 273	76 273	76 273	76 273
30	1-30	галерея 0-50	КДА	26 917	26 917	26 917	26 917	26 917	26 917	26 917	26 917	26 917	26 917	26 917	26 917
31	1-31	галерея 0-50	КДА	140 148	140 148	140 148	140 148	140 148	140 148	140 148	140 148	140 148	140 148	140 148	140 148
32	1-32	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1-33	галерея 0-50	КДА	375 835	375 835	375 835	375 835	375 835	375 835	375 835	375 835	375 835	375 835	375 835	375 835
34	1-34	галерея 0-50	КДА	411 542	411 542	411 542	411 542	411 542	411 542	411 542	411 542	411 542	411 542	411 542	411 542
35	1-35	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1-36	галерея 0-50	КДА	146 666	146 666	146 666	146 666	146 666	146 666	146 666	146 666	146 666	146 666	146 666	146 666
37	1-37	галерея 50-100	КДА	513 403	513 403	513 403	513 403	513 403	513 403	513 403	513 403	513 403	513 403	513 403	513 403
38	1-38	галерея 50-100	КДА	394 052	394 052	394 052	394 052	394 052	394 052	394 052	394 052	394 052	394 052	394 052	394 052
39	1-39	галерея 0-50	КДА	44 047	44 047	44 047	44 047	44 047	44 047	44 047	44 047	44 047	44 047	44 047	44 047
40	1-40	галерея 0-50	КДА	191 008	191 008	191 008	191 008	191 008	191 008	191 008	191 008	191 008	191 008	191 008	191 008
41	1-41	галерея 0-50	КДА	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
42	1-42	галерея 0-50	КДА	140 175	140 175	140 175	140 175	140 175	140 175	140 175	140 175	140 175	140 175	140 175	140 175
43	1-43	галерея 0-50	КДА	82 687	82 687	82 687	82 687	82 687	82 687	82 687	82 687	82 687	82 687	82 687	82 687
44	1-44	галерея 0-50	КДА	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000
45	1-45	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1-46	галерея 0-50	КДА	72 043	72 043	72 043	72 043	72 043	72 043	72 043	72 043	72 043	72 043	72 043	72 043
47	1-47	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1-48	галерея 50-100	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 1 уровню, руб. без учета КП и НДС				6 550 872	6 550 872	6 550 872	6 550 872	6 550 872	6 550 872	6 550 872	6 550 872	6 550 872	6 550 872	6 550 872	6 550 872
2 уровень															
49	2-1	галерея 100-150	КДА	237 500	237 500	237 500	237 500	237 500	237 500	237 500	237 500	237 500	237 500	237 500	237 500
50	2-2	галерея 100-150	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2-3	галерея 0-50	КДА	39 249	39 249	39 249	39 249	39 249	39 249	39 249	39 249	39 249	39 249	39 249	39 249
52	2-4	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2-5	склад	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2-6	галерея 0-50	КДА	177 966	177 966	177 966	177 966	177 966	177 966	177 966	177 966	177 966	177 966	177 966	177 966
55	2-7	мини-якорный ар-р	КДА	661 248	661 248	661 248	661 248	661 248	661 248	661 248	661 248	661 248	661 248	661 248	661 248
56	2-8	склад	КДА	3 737	3 737	3 737	3 737	3 737	3 737	3 737	3 737	3 737	3 737	3 737	3 737
57	2-9	галерея 0-50	КДА	56 059	56 059	56 059	56 059	56 059	56 059	56 059	56 059	56 059	56 059	56 059	56 059
58	2-10	галерея 0-50	КДА	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100
59	2-11	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2-12	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2-13	галерея 0-50	КДА	76 230	76 230	76 230	76 230	76 230	76 230	76 230	76 230	76 230	76 230	76 230	76 230
62	2-14	галерея 0-50	КДА	36 209	36 209	36 209	36 209	36 209	36 209	36 209	36 209	36 209	36 209	36 209	36 209
63	2-15	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2-16	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2-17	галерея 0-50	КДА	53 390	53 390	53 390	53 390	53 390	53 390	53 390	53 390	53 390	53 390	53 390	53 390
66	2-18	галерея 0-50	КДА	42 022	42 022	42 022	42 022	42 022	42 022	42 022	42 022	42 022	42 022	42 022	42 022
67	2-19	мини-якорный ар-р	КДА	801 346	801 346	801 346	801 346	801 346	801 346	801 346	801 346	801 346	801 346	801 346	801 346
68	2-20	галерея 50-100	КДА	184 612	184 612	184 612	184 612	184 612	184 612	184 612	184 612	184 612	184 612	184 612	184 612
69	2-21	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
70	2-22	галерея 0-50	КДА	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333	83 333
71	2-23	галерея 100-150	КДА	256 217	256 217	256 217	256 217	256 217	256 217	256 217	256 217	256 217	256 217	256 217	256 217
72	2-24	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2-25	склад	КДА	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500
74	2-26	галерея 100-150	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2-27	галерея 50-100	КДА	259 509	259 509	259 509	259 509	259 509	259 509	259 509	259 509	259 509	259 509	259 509	259 509
76	2-28	склад	КДА	8 251	8 251	8 251	8 251	8 251	8 251	8 251	8 251	8 251	8 251	8 251	8 251
77	2-29	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2-30	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2-31	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2-32	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 2 уровню, руб. без учета КП и НДС				3 033 478	3 033 478	3 033 478	3 033 478	3 033 478	3 033 478	3 033 478	3 033 478	3 033 478	3 033 478	3 033 478	3 033 478
3 уровень															
81	3-1	галерея 300-500	КДА	351 442	351 442	351 442	351 442	351 442	351 442	351 442	351 442	351 442	351 442	351 442	351 442
82	3-2	галерея 300-500	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	3-3	галерея 50-100	КДА	138 254	138 254	138 254	138 254	138 254	138 254	138 254	138 254	138 254	138 254	138 254	138 254
84	3-4	галерея 100-150	КДА	228 768	228 768	228 768	228 768	228 768	228 768	228 768	228 768	228 768	228 768	228 768	228 768
85	3-5	галерея 0-50	КДА	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667
86	3-6	галерея 0-50	КДА	41 204	41 204	41 204	41 204	41 204	41 204	41 204	41 204	41 204	41 204	41 204	41 204
87	3-7	галерея 0-50	КДА	50 820	50 820	50 820	50 820	50 820	50 820	50 820	50 820	50 820	50 820	50 820	50 820
88	3-8	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3-9	галерея 300-500	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3-10	склад	КДА	19 635	19 635	19 635	19 635	19 635	19 635	19 635	19 635	19 635	19 635	19 635	19 635
91	3-11	склад	КДА	10 938	10 938	10 938	10 938	10 938	10 938	10 938	10 938	10 938	10 938	10 938	10 938
92	3-12	галерея 0-50	КДА	27 287	27 287	27 287	27 287	27 287	27 287	27 287	27 287	27 287	27 287	27 287	27 287
93	3-13	галерея 0-50	КДА	159 959	159 959	159 959	159 959	159 959	159 959	159 959	159 959	159 959	159 959	159 959	159 959
94	3-14	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3-15	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3-16	галерея 0-50	КДА	36 788	36 788	36 788	36 788	36 788	36 788	36 788	36 788	36 788	36 788	36 788	36 788
97	3-17	галерея 0-50	КДА	40 876	40 876	40 876	40 876	40 876	40 876	40 876	40 876	40 876	40 876	40 876	40 876

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
98	3-18	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3-19	галерея 0-50	КДА	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403
100	3-20	галерея 0-50	КДА	60 731	60 731	60 731	60 731	60 731	60 731	60 731	60 731	60 731	60 731	60 731	60 731
101	3-21	галерея 0-50	КДА	41 670	41 670	41 670	41 670	41 670	41 670	41 670	41 670	41 670	41 670	41 670	41 670
102	3-22	галерея 0-50	КДА	9 343	9 343	9 343	9 343	9 343	9 343	9 343	9 343	9 343	9 343	9 343	9 343
103	3-23	склад	КДА	5 676	5 676	5 676	5 676	5 676	5 676	5 676	5 676	5 676	5 676	5 676	5 676
104	3-24	галерея 50-100	КДА	183 305	183 305	183 305	183 305	183 305	183 305	183 305	183 305	183 305	183 305	183 305	183 305
105	3-25	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3-26	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 3 уровню, руб. без учета КП и НДС				1 513 764	1 513 764	1 513 764	1 513 764	1 513 764	1 513 764	1 513 764	1 513 764	1 513 764	1 513 764	1 513 764	1 513 764
<i>4 уровень</i>															
107	4-1	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	4-2	галерея 0-50	КДА	18 686	18 686	18 686	18 686	18 686	18 686	18 686	18 686	18 686	18 686	18 686	18 686
109	4-3	фудкорт	КДА	304 069	304 069	304 069	304 069	304 069	304 069	304 069	304 069	304 069	304 069	304 069	304 069
110	4-4	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4-5	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	629 230	629 230	629 230	629 230	629 230	629 230	629 230
112	4-6	галерея 0-50	КДА	23 358	23 358	23 358	23 358	23 358	23 358	23 358	23 358	23 358	23 358	23 358	23 358
113	4-7	галерея 0-50	КДА	16 008	16 008	16 008	16 008	16 008	16 008	16 008	16 008	16 008	16 008	16 008	16 008
114	4-8	галерея 0-50	КДА	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863
115	4-9	галерея 0-50	КДА	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583
116	4-10	галерея 0-50	КДА	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583
117	4-11	галерея 0-50	КДА	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583
118	4-12	галерея 0-50	КДА	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
119	4-13	фудкорт	КДА	258 893	258 893	258 893	258 893	258 893	258 893	258 893	258 893	258 893	258 893	258 893	258 893
120	4-14	фудкорт	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4-15	склад	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4-16	ресторан/кафе	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4-17	ресторан/кафе	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4-18	галерея 0-50	КДА	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500
125	4-19	галерея 300-500	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
126	4-20	галерея 0-50	КДА	83 644	83 644	83 644	83 644	83 644	83 644	83 644	83 644	83 644	83 644	83 644	83 644
127	4-21	галерея 0-50	КДА	17 797	17 797	17 797	17 797	17 797	17 797	17 797	17 797	17 797	17 797	17 797	17 797
128	4-22	галерея 0-50	КДА	30 625	30 625	30 625	30 625	30 625	30 625	30 625	30 625	30 625	30 625	30 625	30 625
129	4-23	галерея 0-50	КДА	16 668	16 668	16 668	16 668	16 668	16 668	16 668	16 668	16 668	16 668	16 668	16 668
130	4-24	галерея 0-50	КДА	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667
131	4-25	фудкорт	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4-26	галерея 0-50	КДА	50 001	50 001	50 001	50 001	50 001	50 001	50 001	50 001	50 001	50 001	50 001	50 001
133	4-27	галерея 0-50	КДА	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894
134	4-28	галерея 0-50	КДА	19 197	19 197	19 197	19 197	19 197	19 197	19 197	19 197	19 197	19 197	19 197	19 197
135	4-29	галерея 100-150	КДА	50 001	50 001	50 001	50 001	50 001	50 001	50 001	50 001	50 001	50 001	50 001	50 001
136	4-30	галерея 100-150	КДА	114 335	114 335	114 335	114 335	114 335	114 335	114 335	114 335	114 335	114 335	114 335	114 335
137	4-31	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 4 уровню, руб. без учета КП и НДС				1 108 955	1 108 955	1 108 955	1 108 955	1 108 955	1 738 185	1 738 185	1 738 185	1 738 185	1 738 185	1 738 185	1 738 185
<i>5 уровень</i>															
138	5-1	галерея 0-50	КДА	5 783	5 783	5 783	5 783	5 783	5 783	5 783	5 783	5 783	5 783	5 783	5 783
139	5-2	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	5-3	галерея 0-50	КДА	14 168	14 168	14 168	14 168	14 168	14 168	14 168	14 168	14 168	14 168	14 168	14 168
141	5-4	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5-5	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5-6	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5-7	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5-8	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5-9	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5-10	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5-11	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 5 уровню, руб. без учета КП и НДС				19 951	19 951	19 951	19 951	19 951	19 951	19 951	19 951	19 951	19 951	19 951	19 951
Итого по ТРЦ, руб. без учета КП и НДС				12 227 021	12 227 021	12 227 021	12 227 021	12 227 021	12 856 251	12 856 251	12 856 251	12 856 251	12 856 251	12 856 251	12 856 251

Источник: расчеты Оценщика

* В первый прогнозный период указан совокупный доход за 1 календарный месяц, далее в рамках расчета стоимости Объекта оценки по доходному подходу учтена доля месяца

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.16 Продолжение таблицы "Расчет поступлений от аренды помещений по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды"

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
<i>1 уровень</i>																
1	1-1	мини-якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1-2	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1-3	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1-4	галерея 0-50	КДА	776 311	807 030	807 030	807 030	807 030	807 030	807 030	807 030	807 030	807 030	807 030	807 030	807 030
5	1-5	галерея 0-50	КДА	74 319	77 260	77 260	77 260	77 260	77 260	77 260	77 260	77 260	77 260	77 260	77 260	77 260
6	1-6	галерея 0-50	КДА	19 465	20 235	20 235	20 235	20 235	20 235	20 235	20 235	20 235	20 235	20 235	20 235	20 235
7	1-7	галерея 0-50	КДА	16 500	17 153	17 153	17 153	17 153	17 153	17 153	17 153	17 153	17 153	17 153	17 153	17 153
8	1-8	галерея 0-50	КДА	205 800	213 944	213 944	213 944	213 944	213 944	213 944	213 944	213 944	213 944	213 944	213 944	213 944
9	1-9	галерея 0-50	КДА	29 700	30 875	30 875	30 875	30 875	30 875	30 875	30 875	30 875	30 875	30 875	30 875	30 875
10	1-10	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1-11	ресторан/кафе	КДА	164 619	171 133	171 133	171 133	171 133	171 133	171 133	171 133	171 133	171 133	171 133	171 133	171 133
12	1-12	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	161 875
13	1-13	галерея 0-50	КДА	5 000	5 198	5 198	5 198	5 198	5 198	5 198	5 198	5 198	5 198	5 198	5 198	5 198
14	1-14	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	2 105 481	2 105 481	2 105 481	2 105 481	2 105 481
15	1-15	галерея 0-50	КДА	477 572	496 470	496 470	496 470	496 470	496 470	496 470	496 470	496 470	496 470	496 470	496 470	496 470
16	1-16	галерея 0-50	КДА	146 822	152 632	152 632	152 632	152 632	152 632	152 632	152 632	152 632	152 632	152 632	152 632	152 632
17	1-17	галерея 0-50	КДА	22 061	22 934	22 934	22 934	22 934	22 934	22 934	22 934	22 934	22 934	22 934	22 934	22 934
18	1-18	галерея 0-50	КДА	63 000	65 493	65 493	65 493	65 493	65 493	65 493	65 493	65 493	65 493	65 493	65 493	65 493
19	1-19	галерея 0-50	КДА	308 475	320 681	320 681	320 681	320 681	320 681	320 681	320 681	320 681	320 681	320 681	320 681	320 681
20	1-20	галерея 0-50	КДА	15 750	16 373	16 373	16 373	16 373	16 373	16 373	16 373	16 373	16 373	16 373	16 373	16 373
21	1-21	галерея 150-300	КДА	285 712	297 018	297 018	297 018	297 018	297 018	297 018	297 018	297 018	297 018	297 018	297 018	297 018
22	1-22	галерея 0-50	КДА	12 597	13 095	13 095	13 095	13 095	13 095	13 095	13 095	13 095	13 095	13 095	13 095	13 095
23	1-23	ресторан/кафе	КДА	174 240	181 135	181 135	181 135	181 135	181 135	181 135	181 135	181 135	181 135	181 135	181 135	181 135
24	1-24	галерея 0-50	КДА	128 066	133 134	133 134	133 134	133 134	133 134	133 134	133 134	133 134	133 134	133 134	133 134	133 134
25	1-25	галерея 0-50	КДА	7 375	7 667	7 667	7 667	7 667	7 667	7 667	7 667	7 667	7 667	7 667	7 667	7 667
26	1-26	галерея 0-50	КДА	79 417	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560
27	1-27	галерея 100-150	КДА	393 275	408 837	408 837	408 837	408 837	408 837	408 837	408 837	408 837	408 837	408 837	408 837	408 837

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
28	1-28	галерея 0-50	КДА	100 000	103 957	103 957	103 957	103 957	103 957	103 957	103 957	103 957	103 957	103 957	103 957	103 957
29	1-29	галерея 0-50	КДА	76 273	79 291	79 291	79 291	79 291	79 291	79 291	79 291	79 291	79 291	79 291	79 291	79 291
30	1-30	галерея 0-50	КДА	26 917	27 983	27 983	27 983	27 983	27 983	27 983	27 983	27 983	27 983	27 983	27 983	27 983
31	1-31	галерея 0-50	КДА	140 148	145 694	145 694	145 694	145 694	145 694	145 694	145 694	145 694	145 694	145 694	145 694	145 694
32	1-32	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	252 118	252 118	252 118	252 118	252 118	252 118	252 118
33	1-33	галерея 0-50	КДА	375 835	390 707	390 707	390 707	390 707	390 707	390 707	390 707	390 707	390 707	390 707	390 707	390 707
34	1-34	галерея 0-50	КДА	411 542	427 827	427 827	427 827	427 827	427 827	427 827	427 827	427 827	427 827	427 827	427 827	427 827
35	1-35	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	226 601	226 601	226 601	226 601	226 601	226 601	226 601	226 601	226 601
36	1-36	галерея 0-50	КДА	146 666	152 470	152 470	152 470	152 470	152 470	152 470	152 470	152 470	152 470	152 470	152 470	152 470
37	1-37	галерея 50-100	КДА	513 403	533 719	533 719	533 719	533 719	533 719	533 719	533 719	533 719	533 719	533 719	533 719	533 719
38	1-38	галерея 50-100	КДА	394 052	409 645	409 645	409 645	409 645	409 645	409 645	409 645	409 645	409 645	409 645	409 645	409 645
39	1-39	галерея 0-50	КДА	44 047	45 790	45 790	45 790	45 790	45 790	45 790	45 790	45 790	45 790	45 790	45 790	45 790
40	1-40	галерея 0-50	КДА	191 008	198 567	198 567	198 567	198 567	198 567	198 567	198 567	198 567	198 567	198 567	198 567	198 567
41	1-41	галерея 0-50	КДА	105 000	109 155	109 155	109 155	109 155	109 155	109 155	109 155	109 155	109 155	109 155	109 155	109 155
42	1-42	галерея 0-50	КДА	140 175	145 722	145 722	145 722	145 722	145 722	145 722	145 722	145 722	145 722	145 722	145 722	145 722
43	1-43	галерея 0-50	КДА	82 687	85 960	85 960	85 960	85 960	85 960	85 960	85 960	85 960	85 960	85 960	85 960	85 960
44	1-44	галерея 0-50	КДА	325 000	337 861	337 861	337 861	337 861	337 861	337 861	337 861	337 861	337 861	337 861	337 861	337 861
45	1-45	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1-46	галерея 0-50	КДА	72 043	74 894	74 894	74 894	74 894	74 894	74 894	74 894	74 894	74 894	74 894	74 894	74 894
47	1-47	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1-48	галерея 50-100	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 1 уровню, руб. без учета КП и НДС				6 550 872	6 810 099	6 810 099	6 810 099	7 036 700	7 036 700	7 288 819	7 288 819	9 394 299	9 394 299	9 394 299	9 394 299	9 556 174
2 уровень																
49	2-1	галерея 100-150	КДА	237 500	246 898	246 898	246 898	246 898	246 898	246 898	246 898	246 898	246 898	246 898	246 898	246 898
50	2-2	галерея 100-150	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	178 128
51	2-3	галерея 0-50	КДА	39 249	40 802	40 802	40 802	40 802	40 802	40 802	40 802	40 802	40 802	40 802	40 802	40 802
52	2-4	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2-5	склад	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2-6	галерея 0-50	КДА	177 966	185 008	185 008	185 008	185 008	185 008	185 008	185 008	185 008	185 008	185 008	185 008	185 008
55	2-7	мини-якорный ар-р	КДА	661 248	687 415	687 415	687 415	687 415	687 415	687 415	687 415	687 415	687 415	687 415	687 415	687 415

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
56	2-8	склад	КДА	3 737	3 885	3 885	3 885	3 885	3 885	3 885	3 885	3 885	3 885	3 885	3 885	3 885
57	2-9	галерея 0-50	КДА	56 059	58 278	58 278	58 278	58 278	58 278	58 278	58 278	58 278	58 278	58 278	58 278	58 278
58	2-10	галерея 0-50	КДА	44 100	45 845	45 845	45 845	45 845	45 845	45 845	45 845	45 845	45 845	45 845	45 845	45 845
59	2-11	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2-12	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2-13	галерея 0-50	КДА	76 230	79 247	79 247	79 247	79 247	79 247	79 247	79 247	79 247	79 247	79 247	79 247	79 247
62	2-14	галерея 0-50	КДА	36 209	37 642	37 642	37 642	37 642	37 642	37 642	37 642	37 642	37 642	37 642	37 642	37 642
63	2-15	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2-16	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2-17	галерея 0-50	КДА	53 390	55 503	55 503	55 503	55 503	55 503	55 503	55 503	55 503	55 503	55 503	55 503	55 503
66	2-18	галерея 0-50	КДА	42 022	43 685	43 685	43 685	43 685	43 685	43 685	43 685	43 685	43 685	43 685	43 685	43 685
67	2-19	мини-якорный ар-р	КДА	801 346	833 056	833 056	833 056	833 056	833 056	833 056	833 056	833 056	833 056	833 056	833 056	833 056
68	2-20	галерея 50-100	КДА	184 612	191 917	191 917	191 917	191 917	191 917	191 917	191 917	191 917	191 917	191 917	191 917	191 917
69	2-21	галерея 50-100	ДДА	243 834	253 483	253 483	253 483	253 483	253 483	253 483	253 483	253 483	253 483	253 483	253 483	253 483
70	2-22	галерея 0-50	КДА	83 333	86 631	86 631	86 631	86 631	86 631	86 631	86 631	86 631	86 631	86 631	86 631	86 631
71	2-23	галерея 100-150	КДА	256 217	266 356	266 356	266 356	266 356	266 356	266 356	266 356	266 356	266 356	266 356	266 356	266 356
72	2-24	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2-25	склад	КДА	12 500	12 995	12 995	12 995	12 995	12 995	12 995	12 995	12 995	12 995	12 995	12 995	12 995
74	2-26	галерея 100-150	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	317 669	317 669
75	2-27	галерея 50-100	КДА	259 509	269 778	269 778	269 778	269 778	269 778	269 778	269 778	269 778	269 778	269 778	269 778	269 778
76	2-28	склад	КДА	8 251	8 577	8 577	8 577	8 577	8 577	8 577	8 577	8 577	8 577	8 577	8 577	8 577
77	2-29	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	374 747	374 747	374 747	374 747	374 747	374 747	374 747
78	2-30	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2-31	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2-32	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 2 уровню, руб. без учета КП и НДС				3 277 312	3 407 000	3 407 000	3 407 000	3 407 000	3 407 000	3 781 748	3 781 748	3 781 748	3 781 748	3 781 748	4 099 416	4 277 544
<i>3 уровень</i>																
81	3-1	галерея 300-500	КДА	351 442	365 349	365 349	365 349	365 349	365 349	365 349	365 349	365 349	365 349	365 349	365 349	365 349
82	3-2	галерея 300-500	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	3-3	галерея 50-100	КДА	138 254	143 724	143 724	143 724	143 724	143 724	143 724	143 724	143 724	143 724	143 724	143 724	143 724

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022	
84	3-4	галерея 100-150	КДА	228 768	237 821	237 821	237 821	237 821	237 821	237 821	237 821	237 821	237 821	237 821	237 821	237 821	
85	3-5	галерея 0-50	КДА	41 667	43 316	43 316	43 316	43 316	43 316	43 316	43 316	43 316	43 316	43 316	43 316	43 316	
86	3-6	галерея 0-50	КДА	41 204	42 834	42 834	42 834	42 834	42 834	42 834	42 834	42 834	42 834	42 834	42 834	42 834	
87	3-7	галерея 0-50	КДА	50 820	52 831	52 831	52 831	52 831	52 831	52 831	52 831	52 831	52 831	52 831	52 831	52 831	
88	3-8	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
89	3-9	галерея 300-500	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
90	3-10	склад	КДА	19 635	20 412	20 412	20 412	20 412	20 412	20 412	20 412	20 412	20 412	20 412	20 412	20 412	
91	3-11	склад	КДА	10 938	11 370	11 370	11 370	11 370	11 370	11 370	11 370	11 370	11 370	11 370	11 370	11 370	
92	3-12	галерея 0-50	КДА	27 287	28 367	28 367	28 367	28 367	28 367	28 367	28 367	28 367	28 367	28 367	28 367	28 367	
93	3-13	галерея 0-50	КДА	159 959	166 289	166 289	166 289	166 289	166 289	166 289	166 289	166 289	166 289	166 289	166 289	166 289	
94	3-14	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	265 142	265 142	265 142	265 142	265 142	265 142	
95	3-15	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
96	3-16	галерея 0-50	КДА	36 788	38 244	38 244	38 244	38 244	38 244	38 244	38 244	38 244	38 244	38 244	38 244	38 244	
97	3-17	галерея 0-50	КДА	40 876	42 493	42 493	42 493	42 493	42 493	42 493	42 493	42 493	42 493	42 493	42 493	42 493	
98	3-18	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
99	3-19	галерея 0-50	КДА	65 403	67 991	67 991	67 991	67 991	67 991	67 991	67 991	67 991	67 991	67 991	67 991	67 991	
100	3-20	галерея 0-50	КДА	60 731	63 134	63 134	63 134	63 134	63 134	63 134	63 134	63 134	63 134	63 134	63 134	63 134	
101	3-21	галерея 0-50	КДА	41 670	43 319	43 319	43 319	43 319	43 319	43 319	43 319	43 319	43 319	43 319	43 319	43 319	
102	3-22	галерея 0-50	КДА	9 343	9 713	9 713	9 713	9 713	9 713	9 713	9 713	9 713	9 713	9 713	9 713	9 713	
103	3-23	склад	КДА	5 676	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	
104	3-24	галерея 50-100	КДА	183 305	190 559	190 559	190 559	190 559	190 559	190 559	190 559	190 559	190 559	190 559	190 559	190 559	
105	3-25	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
106	3-26	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Итого по 3 уровню, руб. без учета КП и НДС				1 513 764	1 573 666	1 573 666	1 573 666	1 573 666	1 573 666	1 573 666	1 838 809	1 838 809	1 838 809	1 838 809	1 838 809	1 838 809	1 838 809
<i>4 уровень</i>																	
107	4-1	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36 362	
108	4-2	галерея 0-50	КДА	18 686	19 426	19 426	19 426	19 426	19 426	19 426	19 426	19 426	19 426	19 426	19 426	19 426	
109	4-3	фудкорт	КДА	304 069	316 101	316 101	316 101	316 101	316 101	316 101	316 101	316 101	316 101	316 101	316 101	316 101	
110	4-4	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
111	4-5	галерея 150-300	ДДА	629 230	629 230	629 230	629 230	629 230	629 230	629 230	629 230	629 230	629 230	629 230	629 230	629 230	

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
112	4-6	галерея 0-50	КДА	23 358	24 282	24 282	24 282	24 282	24 282	24 282	24 282	24 282	24 282	24 282	24 282	24 282
113	4-7	галерея 0-50	КДА	16 008	16 642	16 642	16 642	16 642	16 642	16 642	16 642	16 642	16 642	16 642	16 642	16 642
114	4-8	галерея 0-50	КДА	5 863	6 094	6 094	6 094	6 094	6 094	6 094	6 094	6 094	6 094	6 094	6 094	6 094
115	4-9	галерея 0-50	КДА	5 583	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804
116	4-10	галерея 0-50	КДА	5 583	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804
117	4-11	галерея 0-50	КДА	5 583	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804	5 804
118	4-12	галерея 0-50	КДА	5 000	5 198	5 198	5 198	5 198	5 198	5 198	5 198	5 198	5 198	5 198	5 198	5 198
119	4-13	фудкорт	КДА	258 893	269 138	269 138	269 138	269 138	269 138	269 138	269 138	269 138	269 138	269 138	269 138	269 138
120	4-14	фудкорт	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4-15	склад	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4-16	ресторан/кафе	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4-17	ресторан/кафе	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4-18	галерея 0-50	КДА	52 500	54 578	54 578	54 578	54 578	54 578	54 578	54 578	54 578	54 578	54 578	54 578	54 578
125	4-19	галерея 300-500	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4-20	галерея 0-50	КДА	83 644	86 954	86 954	86 954	86 954	86 954	86 954	86 954	86 954	86 954	86 954	86 954	86 954
127	4-21	галерея 0-50	КДА	17 797	18 501	18 501	18 501	18 501	18 501	18 501	18 501	18 501	18 501	18 501	18 501	18 501
128	4-22	галерея 0-50	КДА	30 625	31 837	31 837	31 837	31 837	31 837	31 837	31 837	31 837	31 837	31 837	31 837	31 837
129	4-23	галерея 0-50	КДА	16 668	17 327	17 327	17 327	17 327	17 327	17 327	17 327	17 327	17 327	17 327	17 327	17 327
130	4-24	галерея 0-50	КДА	16 667	17 327	17 327	17 327	17 327	17 327	17 327	17 327	17 327	17 327	17 327	17 327	17 327
131	4-25	фудкорт	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4-26	галерея 0-50	КДА	50 001	51 980	51 980	51 980	51 980	51 980	51 980	51 980	51 980	51 980	51 980	51 980	51 980
133	4-27	галерея 0-50	КДА	8 894	9 245	9 245	9 245	9 245	9 245	9 245	9 245	9 245	9 245	9 245	9 245	9 245
134	4-28	галерея 0-50	КДА	19 197	19 956	19 956	19 956	19 956	19 956	19 956	19 956	19 956	19 956	19 956	19 956	19 956
135	4-29	галерея 100-150	КДА	50 001	51 979	51 979	51 979	51 979	51 979	51 979	51 979	51 979	51 979	51 979	51 979	51 979
136	4-30	галерея 100-150	КДА	114 335	118 859	118 859	118 859	118 859	118 859	118 859	118 859	118 859	118 859	118 859	118 859	118 859
137	4-31	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 4 уровню, руб. без учета КП и НДС				1 738 185	1 782 068	1 782 068	1 782 068	1 782 068	1 782 068	1 782 068	1 782 068	1 782 068	1 782 068	1 782 068	1 782 068	1 818 430
<i>5 уровень</i>																
138	5-1	галерея 0-50	КДА	5 783	6 012	6 012	6 012	6 012	6 012	6 012	6 012	6 012	6 012	6 012	6 012	6 012
139	5-2	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
140	5-3	галерея 0-50	КДА	14 168	14 729	14 729	14 729	14 729	14 729	14 729	14 729	14 729	14 729	14 729	14 729	14 729
141	5-4	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5-5	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5-6	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5-7	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5-8	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5-9	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5-10	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5-11	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 5 уровню, руб. без учета КП и НДС				19 951	20 741	20 741	20 741	20 741	20 741	20 741	20 741	20 741	20 741	20 741	20 741	20 741
Итого по ТРЦ, руб. без учета КП и НДС				13 100 085	13 593 574	13 593 574	13 593 574	13 820 176	13 820 176	14 447 041	14 712 184	16 817 664	16 817 664	16 817 664	17 135 333	17 511 697

Источник: расчеты Оценщика

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

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
1 уровень																
1	1-1	мини-якорный ар-р	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1-2	галерея 150-300	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1-3	галерея 50-100	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1-4	галерея 0-50	КДА	Нет	31 068	31 068	31 068	31 068	31 068	31 068	31 068	31 068	31 068	31 068	31 068	31 068
5	1-5	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1-6	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1-7	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
8	1-8	галерея 0-50	КДА	Нет	25 266	25 266	25 266	25 266	25 266	25 266	25 266	25 266	25 266	25 266	25 266	25 266
9	1-9	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1-10	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1-11	ресторан/кафе	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1-12	галерея 0-50	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1-13	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1-14	якорный ар-р	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1-15	галерея 0-50	КДА	Нет	11 270	11 270	11 270	11 270	11 270	11 270	11 270	11 270	11 270	11 270	11 270	11 270
16	1-16	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1-17	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1-18	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1-19	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1-20	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1-21	галерея 150-300	КДА	Нет	35 269	35 269	35 269	35 269	35 269	35 269	35 269	35 269	35 269	35 269	35 269	35 269
22	1-22	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1-23	ресторан/кафе	КДА	Нет	11 616	11 616	11 616	11 616	11 616	11 616	11 616	11 616	11 616	11 616	11 616	11 616
24	1-24	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1-25	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1-26	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1-27	галерея 100-150	КДА	Нет	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168
28	1-28	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1-29	галерея 0-50	КДА	Нет	9 330	9 330	9 330	9 330	9 330	9 330	9 330	9 330	9 330	9 330	9 330	9 330
30	1-30	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1-31	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1-32	галерея 50-100	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1-33	галерея 0-50	КДА	Нет	15 896	15 896	15 896	15 896	15 896	15 896	15 896	15 896	15 896	15 896	15 896	15 896
34	1-34	галерея 0-50	КДА	Нет	12 383	12 383	12 383	12 383	12 383	12 383	12 383	12 383	12 383	12 383	12 383	12 383
35	1-35	галерея 0-50	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1-36	галерея 0-50	КДА	Нет	12 582	12 582	12 582	12 582	12 582	12 582	12 582	12 582	12 582	12 582	12 582	12 582
37	1-37	галерея 50-100	КДА	Нет	33 214	33 214	33 214	33 214	33 214	33 214	33 214	33 214	33 214	33 214	33 214	33 214

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
38	1-38	галерея 50-100	КДА	Нет	28 546	28 546	28 546	28 546	28 546	28 546	28 546	28 546	28 546	28 546	28 546	28 546
39	1-39	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1-40	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1-41	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1-42	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1-43	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1-44	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1-45	галерея 50-100	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1-46	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1-47	галерея 0-50	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1-48	галерея 50-100	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 1 уровню, руб. без учета НДС					256 607	256 607	256 607	256 607	256 607	256 607	256 607	256 607	256 607	256 607	256 607	256 607
2 уровень																
49	2-1	галерея 100-150	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2-2	галерея 100-150	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2-3	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2-4	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2-5	склад	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2-6	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2-7	мини-якорный ар-р	КДА	Нет	100 117	100 117	100 117	100 117	100 117	100 117	100 117	100 117	100 117	100 117	100 117	100 117
56	2-8	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2-9	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2-10	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2-11	якорный ар-р	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2-12	галерея 50-100	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2-13	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2-14	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2-15	галерея 50-100	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2-16	галерея 150-300	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2-17	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
66	2-18	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2-19	мини-якорный ар-р	КДА	Нет	90 306	90 306	90 306	90 306	90 306	90 306	90 306	90 306	90 306	90 306	90 306	90 306
68	2-20	галерея 50-100	КДА	Нет	23 175	23 175	23 175	23 175	23 175	23 175	23 175	23 175	23 175	23 175	23 175	23 175
69	2-21	галерея 50-100	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2-22	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2-23	галерея 100-150	КДА	Нет	36 087	36 087	36 087	36 087	36 087	36 087	36 087	36 087	36 087	36 087	36 087	36 087
72	2-24	якорный ар-р	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2-25	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2-26	галерея 100-150	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2-27	галерея 50-100	КДА	Нет	20 612	20 612	20 612	20 612	20 612	20 612	20 612	20 612	20 612	20 612	20 612	20 612
76	2-28	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2-29	галерея 150-300	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2-30	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2-31	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2-32	галерея 100-150	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 2 уровню, руб. без учета НДС					270 297	270 297	270 297	270 297	270 297	270 297	270 297	270 297	270 297	270 297	270 297	270 297
3 уровень																
81	3-1	галерея 300-500	КДА	Нет	68 513	68 513	68 513	68 513	68 513	68 513	68 513	68 513	68 513	68 513	68 513	68 513
82	3-2	галерея 300-500	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	3-3	галерея 50-100	КДА	Нет	31 350	31 350	31 350	31 350	31 350	31 350	31 350	31 350	31 350	31 350	31 350	31 350
84	3-4	галерея 100-150	КДА	Нет	27 324	27 324	27 324	27 324	27 324	27 324	27 324	27 324	27 324	27 324	27 324	27 324
85	3-5	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3-6	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3-7	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3-8	галерея 150-300	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3-9	галерея 300-500	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3-10	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3-11	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3-12	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3-13	галерея 0-50	КДА	Нет	15 503	15 503	15 503	15 503	15 503	15 503	15 503	15 503	15 503	15 503	15 503	15 503

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
94	3-14	галерея 50-100	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3-15	якорный ар-р	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3-16	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3-17	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3-18	якорный ар-р	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3-19	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3-20	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3-21	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3-22	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3-23	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3-24	галерея 50-100	КДА	Нет	39 411	39 411	39 411	39 411	39 411	39 411	39 411	39 411	39 411	39 411	39 411	39 411
105	3-25	галерея 100-150	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3-26	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 3 уровню, руб. без учета НДС					182 100	182 100	182 100	182 100	182 100	182 100	182 100	182 100	182 100	182 100	182 100	182 100
<i>4 уровень</i>																
107	4-1	галерея 0-50	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	4-2	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	4-3	фудкорт	КДА	Нет	16 009	16 009	16 009	16 009	16 009	16 009	16 009	16 009	16 009	16 009	16 009	16 009
110	4-4	якорный ар-р	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4-5	галерея 150-300	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	117 925	117 925	117 925	117 925	117 925	117 925	117 925
112	4-6	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4-7	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4-8	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4-9	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4-10	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4-11	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4-12	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4-13	фудкорт	КДА	Нет	27 431	27 431	27 431	27 431	27 431	27 431	27 431	27 431	27 431	27 431	27 431	27 431
120	4-14	фудкорт	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4-15	склад	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
122	4-16	ресторан/кафе	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4-17	ресторан/кафе	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4-18	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4-19	галерея 300-500	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4-20	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4-21	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4-22	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4-23	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4-24	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4-25	фудкорт	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4-26	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4-27	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4-28	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4-29	галерея 100-150	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4-30	галерея 100-150	КДА	Нет	29 220	29 220	29 220	29 220	29 220	29 220	29 220	29 220	29 220	29 220	29 220	29 220
137	4-31	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 4 уровню, руб. без учета НДС					72 660	72 660	72 660	72 660	72 660	190 585	190 585	190 585	190 585	190 585	190 585	190 585
5 уровень																
138	5-1	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	5-2	галерея 150-300	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	5-3	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	5-4	галерея 100-150	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5-5	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5-6	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5-7	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5-8	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5-9	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5-10	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5-11	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 5 уровню, руб. без учета НДС					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	18.05.2020-	01.06.2020-	01.07.2020-	01.08.2020-	01.09.2020-	01.10.2020-	01.11.2020-	01.12.2020-	01.01.2021-	01.02.2021-	01.03.2021-	01.04.2021-
					31.05.2020*	30.06.2020	31.07.2020	31.08.2020	30.09.2020	31.10.2020	30.11.2020	31.12.2020	31.01.2021	28.02.2021	31.03.2021	30.04.2021
Итого по ТРЦ, руб. без учета НДС					781 663	781 663	781 663	781 663	781 663	899 588	899 588	899 588	899 588	899 588	899 588	899 588

Источник: расчеты Оценщика

*В первый прогнозный период указан совокупный доход за 1 календарный месяц, далее в рамках расчета стоимости Объекта оценки по доходному подходу учтена доля месяца

Т. 5.18 Продолжение таблицы "Расчет доходов от возмещения ЭР по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды"

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	01.05.2021-	01.06.2021-	01.07.2021-	01.08.2021-	01.09.2021-	01.10.2021-	01.11.2021-	01.12.2021-	01.01.2022-	01.02.2022-	01.03.2022-	01.04.2022-	01.05.2022-
					31.05.2021	30.06.2021	31.07.2021	31.08.2021	30.09.2021	31.10.2021	30.11.2021	31.12.2021	31.01.2022	28.02.2022	31.03.2022	30.04.2022	31.05.2022
<i>1 уровень</i>																	
1	1-1	мини-якорный ар-р	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1-2	галерея 150-300	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1-3	галерея 50-100	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1-4	галерея 0-50	КДА	Нет	31 068	32 310	32 310	32 310	32 310	32 310	32 310	32 310	32 310	32 310	32 310	32 310	32 310
5	1-5	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1-6	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1-7	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1-8	галерея 0-50	КДА	Нет	25 266	26 276	26 276	26 276	26 276	26 276	26 276	26 276	26 276	26 276	26 276	26 276	26 276
9	1-9	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1-10	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1-11	ресторан/кафе	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1-12	галерея 0-50	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 666
13	1-13	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1-14	якорный ар-р	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	238 601	238 601	238 601	238 601	238 601
15	1-15	галерея 0-50	КДА	Нет	11 270	11 721	11 721	11 721	11 721	11 721	11 721	11 721	11 721	11 721	11 721	11 721	11 721
16	1-16	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1-17	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1-18	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1-19	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1-20	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1-21	галерея 150-300	КДА	Нет	35 269	36 680	36 680	36 680	36 680	36 680	36 680	36 680	36 680	36 680	36 680	36 680	36 680
22	1-22	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	01.05.2021-	01.06.2021-	01.07.2021-	01.08.2021-	01.09.2021-	01.10.2021-	01.11.2021-	01.12.2021-	01.01.2022-	01.02.2022-	01.03.2022-	01.04.2022-	01.05.2022-
					31.05.2021	30.06.2021	31.07.2021	31.08.2021	30.09.2021	31.10.2021	30.11.2021	31.12.2021	31.01.2022	28.02.2022	31.03.2022	30.04.2022	31.05.2022
23	1-23	ресторан/кафе	КДА	Нет	11 616	12 081	12 081	12 081	12 081	12 081	12 081	12 081	12 081	12 081	12 081	12 081	12 081
24	1-24	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1-25	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1-26	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1-27	галерея 100-150	КДА	Нет	30 168	31 374	31 374	31 374	31 374	31 374	31 374	31 374	31 374	31 374	31 374	31 374	31 374
28	1-28	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1-29	галерея 0-50	КДА	Нет	9 330	9 703	9 703	9 703	9 703	9 703	9 703	9 703	9 703	9 703	9 703	9 703	9 703
30	1-30	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1-31	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1-32	галерея 50-100	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	45 885	45 885	45 885	45 885	45 885	45 885	45 885
33	1-33	галерея 0-50	КДА	Нет	15 896	16 532	16 532	16 532	16 532	16 532	16 532	16 532	16 532	16 532	16 532	16 532	16 532
34	1-34	галерея 0-50	КДА	Нет	12 383	12 879	12 879	12 879	12 879	12 879	12 879	12 879	12 879	12 879	12 879	12 879	12 879
35	1-35	галерея 0-50	ДДА	Нет	0	0	0	0	14 785	14 785	14 785	14 785	14 785	14 785	14 785	14 785	14 785
36	1-36	галерея 0-50	КДА	Нет	12 582	13 085	13 085	13 085	13 085	13 085	13 085	13 085	13 085	13 085	13 085	13 085	13 085
37	1-37	галерея 50-100	КДА	Нет	33 214	34 543	34 543	34 543	34 543	34 543	34 543	34 543	34 543	34 543	34 543	34 543	34 543
38	1-38	галерея 50-100	КДА	Нет	28 546	29 687	29 687	29 687	29 687	29 687	29 687	29 687	29 687	29 687	29 687	29 687	29 687
39	1-39	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1-40	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1-41	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1-42	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1-43	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1-44	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1-45	галерея 50-100	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1-46	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1-47	галерея 0-50	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1-48	галерея 50-100	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 1 уровню, руб. без учета НДС					256 607	266 871	266 871	266 871	281 656	281 656	327 542	327 542	566 143	566 143	566 143	566 143	574 810
2 уровень																	
49	2-1	галерея 100-150	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2-2	галерея 100-150	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	01.05.2021-	01.06.2021-	01.07.2021-	01.08.2021-	01.09.2021-	01.10.2021-	01.11.2021-	01.12.2021-	01.01.2022-	01.02.2022-	01.03.2022-	01.04.2022-	01.05.2022-
					31.05.2021	30.06.2021	31.07.2021	31.08.2021	30.09.2021	31.10.2021	30.11.2021	31.12.2021	31.01.2022	28.02.2022	31.03.2022	30.04.2022	31.05.2022
51	2-3	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2-4	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2-5	склад	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2-6	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2-7	мини-якорный ар-р	КДА	Нет	100 117	104 122	104 122	104 122	104 122	104 122	104 122	104 122	104 122	104 122	104 122	104 122	104 122
56	2-8	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2-9	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2-10	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2-11	якорный ар-р	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2-12	галерея 50-100	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2-13	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2-14	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2-15	галерея 50-100	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2-16	галерея 150-300	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2-17	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2-18	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2-19	мини-якорный ар-р	КДА	Нет	90 306	93 918	93 918	93 918	93 918	93 918	93 918	93 918	93 918	93 918	93 918	93 918	93 918
68	2-20	галерея 50-100	КДА	Нет	23 175	24 102	24 102	24 102	24 102	24 102	24 102	24 102	24 102	24 102	24 102	24 102	24 102
69	2-21	галерея 50-100	ДДА	Нет	24 654	25 640	25 640	25 640	25 640	25 640	25 640	25 640	25 640	25 640	25 640	25 640	25 640
70	2-22	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2-23	галерея 100-150	КДА	Нет	36 087	37 530	37 530	37 530	37 530	37 530	37 530	37 530	37 530	37 530	37 530	37 530	37 530
72	2-24	якорный ар-р	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2-25	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2-26	галерея 100-150	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2-27	галерея 50-100	КДА	Нет	20 612	21 437	21 437	21 437	21 437	21 437	21 437	21 437	21 437	21 437	21 437	21 437	21 437
76	2-28	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2-29	галерея 150-300	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2-30	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2-31	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2-32	галерея 100-150	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	01.05.2021-	01.06.2021-	01.07.2021-	01.08.2021-	01.09.2021-	01.10.2021-	01.11.2021-	01.12.2021-	01.01.2022-	01.02.2022-	01.03.2022-	01.04.2022-	01.05.2022-	
					31.05.2021	30.06.2021	31.07.2021	31.08.2021	30.09.2021	31.10.2021	30.11.2021	31.12.2021	31.01.2022	28.02.2022	31.03.2022	30.04.2022	31.05.2022	
Итого по 2 уровню, руб. без учета НДС					294 950	306 748	306 748	306 748	306 748	306 748	306 748	306 748	306 748	306 748	306 748	306 748	306 748	306 748
<i>3 этаж</i>																		
81	3-1	галерея 300-500	КДА	Нет	68 513	71 253	71 253	71 253	71 253	71 253	71 253	71 253	71 253	71 253	71 253	71 253	71 253	71 253
82	3-2	галерея 300-500	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	3-3	галерея 50-100	КДА	Нет	31 350	32 604	32 604	32 604	32 604	32 604	32 604	32 604	32 604	32 604	32 604	32 604	32 604	32 604
84	3-4	галерея 100-150	КДА	Нет	27 324	28 417	28 417	28 417	28 417	28 417	28 417	28 417	28 417	28 417	28 417	28 417	28 417	28 417
85	3-5	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3-6	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3-7	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3-8	галерея 150-300	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3-9	галерея 300-500	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3-10	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3-11	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3-12	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3-13	галерея 0-50	КДА	Нет	15 503	16 123	16 123	16 123	16 123	16 123	16 123	16 123	16 123	16 123	16 123	16 123	16 123	16 123
94	3-14	галерея 50-100	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3-15	якорный ар-р	ДДА	Нет	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3-16	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3-17	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3-18	якорный ар-р	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3-19	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3-20	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3-21	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3-22	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3-23	склад	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3-24	галерея 50-100	КДА	Нет	39 411	40 987	40 987	40 987	40 987	40 987	40 987	40 987	40 987	40 987	40 987	40 987	40 987	40 987
105	3-25	галерея 100-150	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3-26	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 3 уровню, руб. без учета НДС					182 100	189 384	189 384	189 384	189 384	189 384	189 384	189 384	189 384	189 384	189 384	189 384	189 384	189 384
<i>4 уровень</i>																		

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	01.05.2021-	01.06.2021-	01.07.2021-	01.08.2021-	01.09.2021-	01.10.2021-	01.11.2021-	01.12.2021-	01.01.2022-	01.02.2022-	01.03.2022-	01.04.2022-	01.05.2022-
					31.05.2021	30.06.2021	31.07.2021	31.08.2021	30.09.2021	31.10.2021	30.11.2021	31.12.2021	31.01.2022	28.02.2022	31.03.2022	30.04.2022	31.05.2022
107	4-1	галерея 0-50	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	4-2	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	4-3	фудкорт	КДА	Нет	16 009	16 649	16 649	16 649	16 649	16 649	16 649	16 649	16 649	16 649	16 649	16 649	16 649
110	4-4	якорный ар-р	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4-5	галерея 150-300	ДДА	Нет	117 925	122 642	122 642	122 642	122 642	122 642	122 642	122 642	122 642	122 642	122 642	122 642	122 642
112	4-6	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4-7	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4-8	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4-9	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4-10	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4-11	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4-12	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4-13	фудкорт	КДА	Нет	27 431	28 528	28 528	28 528	28 528	28 528	28 528	28 528	28 528	28 528	28 528	28 528	28 528
120	4-14	фудкорт	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4-15	склад	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4-16	ресторан/кафе	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4-17	ресторан/кафе	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4-18	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4-19	галерея 300-500	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4-20	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4-21	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4-22	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4-23	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4-24	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4-25	фудкорт	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4-26	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4-27	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4-28	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4-29	галерея 100-150	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4-30	галерея 100-150	КДА	Нет	29 220	30 389	30 389	30 389	30 389	30 389	30 389	30 389	30 389	30 389	30 389	30 389	30 389

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	ОР включены в БАП (Да/Нет)	01.05.2021-	01.06.2021-	01.07.2021-	01.08.2021-	01.09.2021-	01.10.2021-	01.11.2021-	01.12.2021-	01.01.2022-	01.02.2022-	01.03.2022-	01.04.2022-	01.05.2022-
					31.05.2021	30.06.2021	31.07.2021	31.08.2021	30.09.2021	31.10.2021	30.11.2021	31.12.2021	31.01.2022	28.02.2022	31.03.2022	30.04.2022	31.05.2022
137	4-31	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 4 уровню, руб. без учета НДС					190 585	198 209	198 209	198 209	198 209	198 209	198 209	198 209	198 209	198 209	198 209	198 209	198 209
<i>5 уровень</i>																	
138	5-1	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	5-2	галерея 150-300	ДДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	5-3	галерея 0-50	КДА	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	5-4	галерея 100-150	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5-5	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5-6	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5-7	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5-8	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5-9	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5-10	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5-11	галерея 0-50	Вакантно	Да	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 5 уровню, руб. без учета НДС					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по ТРЦ, руб. без учета НДС					924 242	961 211	961 211	961 211	975 997	975 997	1 021 882	1 021 882	1 260 483	1 260 483	1 260 483	1 260 483	1 269 150

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

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-	01.06.2020-	01.07.2020-	01.08.2020-	01.09.2020-	01.10.2020-	01.11.2020-	01.12.2020-	01.01.2021-	01.02.2021-	01.03.2021-	01.04.2021-
				31.05.2020*	30.06.2020	31.07.2020	31.08.2020	30.09.2020	31.10.2020	30.11.2020	31.12.2020	31.01.2021	28.02.2021	31.03.2021	30.04.2021
<i>1 уровень</i>															
1	1-1	мини-якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1-2	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021
3	1-3	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1-4	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1-5	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1-7	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1-8	галерея 0-50	КДА	2 802	2 802	2 802	2 802	2 802	2 802	2 802	2 802	2 802	2 802	2 802	2 802
9	1-9	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1-10	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1-11	ресторан/кафе	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1-12	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1-13	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1-14	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1-15	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1-16	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1-17	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1-18	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1-19	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1-20	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1-21	галерея 150-300	КДА	5 291	5 291	5 291	5 291	5 291	5 291	5 291	5 291	5 291	5 291	5 291	5 291
22	1-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1-23	ресторан/кафе	КДА	1 584	1 584	1 584	1 584	1 584	1 584	1 584	1 584	1 584	1 584	1 584	1 584
24	1-24	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1-25	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1-26	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1-27	галерея 100-150	КДА	4 388	4 388	4 388	4 388	4 388	4 388	4 388	4 388	4 388	4 388	4 388	4 388
28	1-28	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1-29	галерея 0-50	КДА	1 273	1 273	1 273	1 273	1 273	1 273	1 273	1 273	1 273	1 273	1 273	1 273
30	1-30	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1-31	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1-32	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021	
33	1-33	галерея 0-50	КДА	2 176	2 176	2 176	2 176	2 176	2 176	2 176	2 176	2 176	2 176	2 176	2 176	
34	1-34	галерея 0-50	КДА	3 096	3 096	3 096	3 096	3 096	3 096	3 096	3 096	3 096	3 096	3 096	3 096	
35	1-35	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
36	1-36	галерея 0-50	КДА	1 718	1 718	1 718	1 718	1 718	1 718	1 718	1 718	1 718	1 718	1 718	1 718	
37	1-37	галерея 50-100	КДА	4 974	4 974	4 974	4 974	4 974	4 974	4 974	4 974	4 974	4 974	4 974	4 974	
38	1-38	галерея 50-100	КДА	3 893	3 893	3 893	3 893	3 893	3 893	3 893	3 893	3 893	3 893	3 893	3 893	
39	1-39	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
40	1-40	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
41	1-41	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
42	1-42	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
43	1-43	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
44	1-44	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
45	1-45	галерея 50-100	ДДА	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	
46	1-46	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
47	1-47	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
48	1-48	галерея 50-100	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Итого по 1 уровню, руб. без учета НДС				35 362	35 362	35 362	35 362	35 362	35 362	35 362	35 362	35 362	35 362	35 362	35 362	35 362
<i>2 уровень</i>																
49	2-1	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
50	2-2	галерея 100-150	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
51	2-3	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
52	2-4	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
53	2-5	склад	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
54	2-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
55	2-7	мини-якорный ар-р	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
56	2-8	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
57	2-9	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
58	2-10	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
59	2-11	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
60	2-12	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021	
61	2-13	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
62	2-14	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
63	2-15	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
64	2-16	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
65	2-17	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
66	2-18	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
67	2-19	мини-якорный ар-р	КДА	16 335	16 335	16 335	16 335	16 335	16 335	16 335	16 335	16 335	16 335	16 335	16 335	
68	2-20	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
69	2-21	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
70	2-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
71	2-23	галерея 100-150	КДА	8 421	8 421	8 421	8 421	8 421	8 421	8 421	8 421	8 421	8 421	8 421	8 421	
72	2-24	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
73	2-25	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
74	2-26	галерея 100-150	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
75	2-27	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
76	2-28	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
77	2-29	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
78	2-30	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
79	2-31	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
80	2-32	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Итого по 2 уровню, руб. без учета НДС				24 756	24 756	24 756	24 756	24 756	24 756	24 756	24 756	24 756	24 756	24 756	24 756	24 756
3 уровень																
81	3-1	галерея 300-500	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
82	3-2	галерея 300-500	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
83	3-3	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
84	3-4	галерея 100-150	КДА	4 645	4 645	4 645	4 645	4 645	4 645	4 645	4 645	4 645	4 645	4 645	4 645	
85	3-5	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
86	3-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
87	3-7	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
88	3-8	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021	
89	3-9	галерея 300-500	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
90	3-10	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
91	3-11	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
92	3-12	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
93	3-13	галерея 0-50	КДА	2 114	2 114	2 114	2 114	2 114	2 114	2 114	2 114	2 114	2 114	2 114	2 114	
94	3-14	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
95	3-15	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
96	3-16	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
97	3-17	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
98	3-18	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
99	3-19	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
100	3-20	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
101	3-21	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
102	3-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
103	3-23	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
104	3-24	галерея 50-100	КДА	6 416	6 416	6 416	6 416	6 416	6 416	6 416	6 416	6 416	6 416	6 416	6 416	
105	3-25	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
106	3-26	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Итого по 3 уровню, руб. без учета НДС				13 174	13 174	13 174	13 174	13 174	13 174	13 174	13 174	13 174	13 174	13 174	13 174	13 174
<i>4 уровень</i>																
107	4-1	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
108	4-2	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
109	4-3	фудкорт	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
110	4-4	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
111	4-5	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	10 680	10 680	10 680	10 680	10 680	10 680	10 680	
112	4-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
113	4-7	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
114	4-8	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
115	4-9	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
116	4-10	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021	
117	4-11	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
118	4-12	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
119	4-13	фудкорт	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
120	4-14	фудкорт	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
121	4-15	склад	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
122	4-16	ресторан/кафе	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
123	4-17	ресторан/кафе	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
124	4-18	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
125	4-19	галерея 300-500	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
126	4-20	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
127	4-21	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
128	4-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
129	4-23	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
130	4-24	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
131	4-25	фудкорт	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
132	4-26	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
133	4-27	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
134	4-28	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
135	4-29	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
136	4-30	галерея 100-150	КДА	5 575	5 575	5 575	5 575	5 575	5 575	5 575	5 575	5 575	5 575	5 575	5 575	
137	4-31	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Итого по 4 уровню, руб. без учета НДС				5 575	5 575	5 575	5 575	5 575	16 255	16 255	16 255	16 255	16 255	16 255	16 255	16 255
<i>5 уровень</i>																
138	5-1	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
139	5-2	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
140	5-3	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
141	5-4	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
142	5-5	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
143	5-6	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
144	5-7	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	18.05.2020-31.05.2020*	01.06.2020-30.06.2020	01.07.2020-31.07.2020	01.08.2020-31.08.2020	01.09.2020-30.09.2020	01.10.2020-31.10.2020	01.11.2020-30.11.2020	01.12.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.01.2021	01.02.2021-28.02.2021	01.03.2021-31.03.2021	01.04.2021-30.04.2021	
145	5-8	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
146	5-9	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
147	5-10	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
148	5-11	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Итого по 5 уровню, руб. без учета НДС				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Итого по ТРЦ, руб. без учета НДС				78 867	78 867	78 867	78 867	78 867	89 547	89 547	89 547	89 547	89 547	89 547	89 547	89 547

Источник: расчеты Оценщика

*В первый прогнозный период указан совокупный доход за 1 календарный месяц, далее в рамках расчета стоимости Объекта оценки по доходному подходу учтена доля месяца

Т. 5.20 Продолжение таблицы "Расчет доходов от возмещения МС по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды"

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
<i>1 уровень</i>																
1	1-1	мини-якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1-2	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1-3	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1-4	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1-5	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1-7	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1-8	галерея 0-50	КДА	2 802	2 914	2 914	2 914	2 914	2 914	2 914	2 914	2 914	2 914	2 914	2 914	2 914
9	1-9	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1-10	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1-11	ресторан/кафе	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1-12	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 333
13	1-13	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1-14	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1-15	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1-16	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1-17	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1-18	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
19	1-19	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1-20	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1-21	галерея 150-300	КДА	5 291	5 503	5 503	5 503	5 503	5 503	5 503	5 503	5 503	5 503	5 503	5 503	5 503
22	1-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1-23	ресторан/кафе	КДА	1 584	1 647	1 647	1 647	1 647	1 647	1 647	1 647	1 647	1 647	1 647	1 647	1 647
24	1-24	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1-25	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1-26	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1-27	галерея 100-150	КДА	4 388	4 564	4 564	4 564	4 564	4 564	4 564	4 564	4 564	4 564	4 564	4 564	4 564
28	1-28	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1-29	галерея 0-50	КДА	1 273	1 324	1 324	1 324	1 324	1 324	1 324	1 324	1 324	1 324	1 324	1 324	1 324
30	1-30	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1-31	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1-32	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	6 820	6 820	6 820	6 820	6 820	6 820	6 820
33	1-33	галерея 0-50	КДА	2 176	2 263	2 263	2 263	2 263	2 263	2 263	2 263	2 263	2 263	2 263	2 263	2 263
34	1-34	галерея 0-50	КДА	3 096	3 220	3 220	3 220	3 220	3 220	3 220	3 220	3 220	3 220	3 220	3 220	3 220
35	1-35	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1-36	галерея 0-50	КДА	1 718	1 787	1 787	1 787	1 787	1 787	1 787	1 787	1 787	1 787	1 787	1 787	1 787
37	1-37	галерея 50-100	КДА	4 974	5 173	5 173	5 173	5 173	5 173	5 173	5 173	5 173	5 173	5 173	5 173	5 173
38	1-38	галерея 50-100	КДА	3 893	4 048	4 048	4 048	4 048	4 048	4 048	4 048	4 048	4 048	4 048	4 048	4 048
39	1-39	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1-40	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1-41	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1-42	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1-43	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1-44	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1-45	галерея 50-100	ДДА	4 167	4 333	4 333	4 333	4 333	4 333	4 333	4 333	4 333	4 333	4 333	4 333	4 333
46	1-46	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1-47	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1-48	галерея 50-100	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
Итого по 1 уровню, руб. без учета НДС				35 362	36 776	36 776	36 776	36 776	36 776	43 596	43 596	43 596	43 596	43 596	43 596	47 930
<i>2 уровень</i>																
49	2-1	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2-2	галерея 100-150	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2-3	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2-4	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2-5	склад	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2-7	мини-якорный ар-р	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2-8	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2-9	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2-10	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2-11	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2-12	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2-13	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2-14	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2-15	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2-16	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2-17	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2-18	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2-19	мини-якорный ар-р	КДА	16 335	16 989	16 989	16 989	16 989	16 989	16 989	16 989	16 989	16 989	16 989	16 989	16 989
68	2-20	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2-21	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2-23	галерея 100-150	КДА	8 421	8 758	8 758	8 758	8 758	8 758	8 758	8 758	8 758	8 758	8 758	8 758	8 758
72	2-24	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2-25	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2-26	галерея 100-150	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2-27	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2-28	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
77	2-29	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2-30	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2-31	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2-32	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 2 уровню, руб. без учета НДС				24 756	25 747	25 747	25 747	25 747	25 747	25 747	25 747	25 747	25 747	25 747	25 747	25 747
<i>3 уровень</i>																
81	3-1	галерея 300-500	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	3-2	галерея 300-500	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	3-3	галерея 50-100	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3-4	галерея 100-150	КДА	4 645	4 830	4 830	4 830	4 830	4 830	4 830	4 830	4 830	4 830	4 830	4 830	4 830
85	3-5	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3-7	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3-8	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3-9	галерея 300-500	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3-10	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3-11	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3-12	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3-13	галерея 0-50	КДА	2 114	2 199	2 199	2 199	2 199	2 199	2 199	2 199	2 199	2 199	2 199	2 199	2 199
94	3-14	галерея 50-100	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3-15	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3-16	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3-17	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3-18	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3-19	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3-20	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3-21	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3-23	склад	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3-24	галерея 50-100	КДА	6 416	6 672	6 672	6 672	6 672	6 672	6 672	6 672	6 672	6 672	6 672	6 672	6 672

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
105	3-25	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3-26	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 3 уровню, руб. без учета НДС				13 174	13 701	13 701	13 701	13 701	13 701	13 701	13 701	13 701	13 701	13 701	13 701	13 701
<i>4 уровень</i>																
107	4-1	галерея 0-50	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	4-2	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	4-3	фудкорт	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4-4	якорный ар-р	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4-5	галерея 150-300	ДДА	10 680	11 107	11 107	11 107	11 107	11 107	11 107	11 107	11 107	11 107	11 107	11 107	11 107
112	4-6	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4-7	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4-8	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4-9	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4-10	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4-11	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4-12	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4-13	фудкорт	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4-14	фудкорт	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4-15	склад	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4-16	ресторан/кафе	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4-17	ресторан/кафе	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4-18	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4-19	галерея 300-500	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4-20	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4-21	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4-22	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4-23	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4-24	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4-25	фудкорт	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4-26	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Условный номер помещения	Группа арендаторов	Тип договора	01.05.2021-31.05.2021	01.06.2021-30.06.2021	01.07.2021-31.07.2021	01.08.2021-31.08.2021	01.09.2021-30.09.2021	01.10.2021-31.10.2021	01.11.2021-30.11.2021	01.12.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.01.2022	01.02.2022-28.02.2022	01.03.2022-31.03.2022	01.04.2022-30.04.2022	01.05.2022-31.05.2022
133	4-27	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4-28	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4-29	галерея 100-150	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4-30	галерея 100-150	КДА	5 575	5 798	5 798	5 798	5 798	5 798	5 798	5 798	5 798	5 798	5 798	5 798	5 798
137	4-31	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 4 уровню, руб. без учета НДС				16 255	16 905	16 905	16 905	16 905	16 905	16 905	16 905	16 905	16 905	16 905	16 905	16 905
<i>5 уровень</i>																
138	5-1	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	5-2	галерея 150-300	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	5-3	галерея 0-50	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	5-4	галерея 100-150	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5-5	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5-6	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5-7	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5-8	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5-9	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5-10	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5-11	галерея 0-50	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 5 уровню, руб. без учета НДС				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого по ТРЦ, руб. без учета НДС				89 547	93 129	93 129	93 129	93 129	93 129	99 949	99 949	99 949	99 949	99 949	99 949	104 282

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Прочие доходы

Размер прочих поступлений принимается с учетом ретроспективных данных по Объекту оценки на уровне 10,67%. При этом прочие поступления рассчитываются только от арендного дохода по заключенным ДДА и КДА, а также договоров аренды на неопределенный срок. Расчет величины прочих доходов приведен в таблице ниже.

Т. 5.21 Расчет величины прочих доходов

Наименование	Фактическое значение (2019 г.)
Базовая часть аренды + ЭР + МС, руб. в год без НДС	380 141 619
Прочие доходы (% с товарооборота, парковка, реклама и аренда МОП), руб. в год без НДС	39 898 456
Прочие доходы (от оборудования на крыше, аренды машиноместа службой такси), руб. в год без НДС	671 901
Итого прочие доходы, руб. в год без НДС	40 570 357
Доля прочих доходов, %	10,67%

Источник: данные Заказчика, расчет Оценщика

В связи с пандемией Covid-19 апрель и май 2020 г. являются нерабочими днями, ТРЦ не функционирует в полном объеме. В соответствии с Распоряжением Правительства Российской Федерации от 27 марта 2020 г. №762-р, в оцениваемом ТРЦ могут функционировать только продовольственный супермаркет, магазин детских товаров, аптека, зоомагазин. Деятельность остальных арендаторов должна быть приостановлена. В связи с этим прочие поступления в первые 2 прогнозных периода учитываются на уровне 5%.

Начиная с 3-го прогнозного периода и до середины 2021 г. (периода, когда все показатели стабилизируются и выйдут на среднерыночный уровень), заложен постепенный рост доли прочих доходов до 10,67%.

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 3,9%.

В связи с пандемией Covid-19 апрель и май 2020 г. являются нерабочими днями, наблюдается приостановка деловой активности, в связи с чем Оценщик исходит из того, что до предполагаемой даты снятия ограничений (01.07.2020 г.), никаких сделок по заключению новых договоров аренды или по расторжению существующих совершаться не будет. Таким образом, в мае и июне 2020 г. предполагается сохранение текущего уровня вакансии - 3,9%.

При этом, учитывая, что ТРЦ не функционирует в полном объеме, действительный валовый доход в первые два прогнозных периода (май, июнь 2020 г.) рассчитан как сумма поступлений по всем заключенным договорам аренды с учетом предоставленных скидок части арендаторов.

Начиная с третьего прогнозного периода (июля 2020 г.) среднерыночная величина потерь от недозагрузки, характерная для ТРЦ "Карнавал", определена исходя из проведенного анализа рынка торговой недвижимости (согласно разделу 4.3 настоящего Отчета). В июле 2020 г. величина потерь принята на уровне 10,3% (прогнозный уровень вакансии торговой недвижимости Московского региона до конца 2020 г., по данным аналитических компаний). При этом указанная величина вакансии пропорционально скорректирована на долю вакантных площадей в оцениваемом ТРЦ, которая составляет 3,9%. Таким образом, расчетная величина вакансии с 3-го прогнозного периода составит $(100\% - 3,9\%) * 10,3\% / 100\% = 9,9\%$.

Согласно прогнозам Cushman & Wakefield¹⁵, в 1 полугодии 2021 г. ожидается стабилизация показателей посещаемости и заполняемости торговых центров. В связи с этим, Оценщик предполагает, что с начала 2021 г. к июню 2021 г. вакансия ТРЦ "Карнавал" постепенно достигнет докризисного значения. При этом в качестве докризисного значения вакансии Оценщик принимает среднее значение фактической вакансии оцениваемого ТРЦ на дату оценки 3,9% и среднее значение вакансии по аналитическим данным по итогам 1 кв. 2020 г. - 6,7% (см. п. 4.3 Отчета). Среднее значение докризисного фактического и рыночного уровня вакансии составляет $(3,9\% + 6,7\%) / 2 = 5,3\%$. Также необходимо пропорционально скорректировать рассчитанный уровень вакансии 5,3% на долю вакантных площадей в оцениваемом ТРЦ, которая составляет 3,9%. Таким образом, расчетное значение целевого уровня вакансии на июль 2021 г. составит $(100\% - 3,9\%) * 5,3\% / 100\% = 5,1\%$.

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.

¹⁵ <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Величину возмещаемых эксплуатационных расходов, а также маркетинговых платежей, Оценщик принимает на основании предоставленного Заказчиком Rent-roll. При этом, учитывая, что в мае-июне 2020 г. ТРЦ не функционирует в полном объеме, Оценщик принимает, что в указанные периоды возмещение эксплуатационных расходов и маркетинговых платежей составит 50% от нормального значения.

Определение чистого дохода от эксплуатации здания

Заказчиком предоставлены ретроспективные данные о величине эксплуатационных расходов за 2019 г. Учитывая, что эксплуатационные расходы в большой степени зависят от физических характеристик 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 фактическая величина эксплуатационных расходов оцениваемого ТРЦ находится в среднерыночном диапазоне, по данным "Сборника рыночных корректировок" СРК-2020 под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича и информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости "RWAY" №248.

Поскольку Заказчиком предоставлена годовая величина эксплуатационных расходов за 2019 г., ее необходимо скорректировать на фактический уровень инфляции по итогам 2019 г., который составил 4,5%.¹⁶ Расчет ежемесячной величины эксплуатационных расходов по состоянию на дату оценки представлен в таблице ниже.

Т. 5.22 Расчет ставки коммунальных платежей

Период	Эксплуатационные расходы	Платежи за охрану
Фактическое годовое значение за 2019 г., руб. в год без НДС	63 388 578	8 987 400
Инфляция по итогам 2019 г., %	4,5%	4,5%
Годовое значение на дату оценки, руб. в год без НДС	66 241 065	9 391 833
Ежемесячное значение на дату оценки, руб./мес. без НДС	5 520 089	782 653

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

По итогам календарного года ЭР и платежи за охрану индексировались в соответствии с прогнозом ИПЦ 4% (среднее значение ИПЦ на основании консенсус-прогноза НАО "Евроэксперт" за 2020-2022 гг.). При этом в связи с тем, что в мае-июне 2020 г. ТРЦ не будет функционировать в полном объеме (в связи с пандемией Covid-19), размер эксплуатационных платежей собственника (за исключением платежей за охрану) уменьшен на 30% в указанный период.

Постоянные операционные расходы

Налог на имущество

Величина налога на имущество является условно-постоянной статьей расходов и в соответствии с Законом Московской области от 21 ноября 2003 г. №150/2003-ОЗ "О налоге на имущество организаций в Московской области" (с изменениями на 22.10.2019 г.)¹⁷ 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:
 - в 2020 г. - 1,7%;
 - в 2021 г. - 1,8%;
 - в 2022 г. - 1,9%;
- 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 среднегодовая балансовая стоимость. Среднегодовая балансовая стоимость здания трансформаторной подстанции, по данным забалансового учета Заказчика, составляет $(11\,960\,040,00 + 9\,805\,747,16) / 2 = 10\,882\,893,58$ руб. (без НДС); среднегодовая балансовая стоимость газопровода составляет $(1\,798\,062,00 + 0) / 2 = 899\,031,00$ руб. (без НДС). 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.

¹⁶ https://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/lssWWW.exe/Stg/d05/1.htm

¹⁷ <http://docs.cntd.ru/document/5808809>

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.23 Расчет налога на имущество

Налоговый период	2020	2021	2022
<i>Здание ТЦ с кадастровым номером 50:31:0000000:18255</i>			
Налоговая ставка, %	1,70%	1,80%	1,90%
Налоговая база (кадастровая стоимость), руб.	2 038 900 813,28	2 038 900 813,28	2 038 900 813,28
Величина налога на имущество, руб. в год	34 661 314	36 700 215	38 739 115
Величина налога на имущество, руб. в мес.	2 888 443	3 058 351	3 228 260
<i>Трансформаторная подстанция с кадастровым номером 50:31:0000000:14918 и газопровод с кадастровым номером 50:31:0040412:232</i>			
Налоговая ставка	2,20%	2,20%	2,20%
Налоговая база (среднегодовая балансовая стоимость без НДС), руб.	11 781 925	11 781 925	11 781 925
Величина налога на имущество, руб. в год	259 202	259 202	259 202
Величина налога на имущество, руб. в мес.	21 600	21 600	21 600
Итого налог на имущество за Объект оценки, руб. в мес.	2 910 043	3 079 951	3 249 860

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

В связи с экономической ситуацией в России, вызванной пандемией Covid-19, учтены положения ч.3 ст.19 Закона №98-ФЗ, которой предусмотрено следующее: "арендатор по договорам аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года №68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" (в редакции настоящего Федерального закона) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации". На само по себе возникновение обстоятельств непреодолимой силы не влечет прекращения договора. Степень уменьшения арендной платы не оговаривается и является предметом договоренности сторон.

Арендодатели, уменьшающие арендную плату, могут рассчитывать на меры поддержки со стороны государства. 24.04.2020 г. был принят Закон Московской области "О дополнении Закона Московской области "О льготном налогообложении в Московской области" статьей 26.29 "Льготы, предоставляемые организациям, на балансе которых учтены здания и (или) помещения, используемые для размещения торговых объектов, в том числе торговых центров (комплексов), а также объектов общественного питания и бытового обслуживания"¹⁸, в соответствии с которым собственникам зданий и помещений, используемых для размещения торговых объектов, в том числе торговых центров (комплексов), а также объектов общественного питания и бытового обслуживания, которые предоставили своим арендаторам скидку по арендной плате в установленном размере (но не менее чем на 50 процентов изначально действовавшей арендной ставки), предоставляются меры поддержки в объеме суммы налога на имущество организаций по данному объекту недвижимости за соответствующий период. При этом сумма снижения арендной платы должна быть не менее, чем двукратный размер суммы налога на имущество организаций по данному объекту недвижимости и земельного налога за земельный участок, на котором расположен объект недвижимости.

По данным аналитических источников¹⁹, "около 60% собственников площадей в российских ТЦ предоставили скидку на аренду в размере 50% по итогам апреля 2020 года. Около 13% собственников не брали плату с арендаторов, оставляя только коммунальные платежи, 27% предоставили скидку менее 50%. Почти половина собственников (43%) предоставили скидку арендаторам на 2 месяца, многие дали скидку на 3 месяца (21%), 14% дали на 1 месяц и по 7% собственников - на 4 и 6 месяцев".

Расчет средневзвешенной скидки для арендаторов, а также средневзвешенного срока предоставления скидки на основании данных аналитических источников, приведен в таблицах ниже.

Т. 5.24 Расчет средневзвешенной скидки для арендаторов

Доля арендодателей	Размер скидки		
	Min	Max	Среднее значение
60%	-	-	50%
13%	-	-	100%
27%	0%	50%	25%
Средневзвешенное значение			50%

Источник: <https://zdanie.info/2390/2392/news/14223>, расчет Оценщика

¹⁸ <https://mosreg.ru/download/document/1063850>

¹⁹ <https://zdanie.info/2390/2392/news/14223>

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.25 Расчет средневзвешенного срока предоставления скидки для арендаторов

Доля арендодателей	Срок предоставления скидки
43%	2
21%	3
14%	1
7%	4
7%	6
8%	0
Средневзвешенное значение	2

Источник: <https://zдание.info/2390/2392/news/14223>, расчет Оценщика

Таким образом, согласно рыночным данным, средневзвешенное значение предоставляемой скидки для арендаторов составляет 50% сроком на 2 месяца.

В сложившихся на дату оценки экономических условиях имеется высокий риск того, что, в связи с остановкой своей деятельности, арендаторы не будут способны оплачивать арендные платежи и какую-то часть текущих договоров собственник будет вынужден расторгнуть. При этом, учитывая высокую неопределенность экономической ситуации, достаточно затруднительно спрогнозировать, как быстро собственник сможет найти новых платежеспособных арендаторов. Учитывая, что при проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки, наиболее оптимальным и рациональным вариантом является максимальное сохранение фактического пула арендаторов. Таким образом, Оценщик предполагает, что собственником Объекта будут предоставлены скидки арендаторам по уплате арендной платы в размере 50% в период мая-июня 2020 г. При прогнозе учтено соответствующее списание суммы налога на имущество за май-июнь 2020 г.

Платежи за землю

В соответствии с 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 15.12.2017 N 130/8-2017, от 28.12.2017 N 140/9-2017, от 28.06.2018 N 96/7-2018, от 27.09.2018 N 139/12-2018, от 26.12.2018 N 184/17-2018, от 26.12.2019 N 108/18-2019)²⁰, 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 24 134 410,49 руб.

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

Т. 5.26 Расчет земельного налога

Налоговый период	2020	2021	2022
Налоговая ставка	1,50%	1,50%	1,50%
Налоговая база (кадастровая стоимость)	24 134 410,49	24 134 410,49	24 134 410,49
Величина налога на з/у, руб. в год	362 016	362 016	362 016
Величина налога на з/у, руб. в мес.	30 168	30 168	30 168

Источник: расчет Оценщика

В состав Объекта оценки включено здание трансформаторной подстанции с кадастровым номером 50:31:0000000:14918. Указанное здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 50:31:0040402:229, который не принадлежит собственнику трансформаторной подстанции. Права собственника трансформаторной подстанции на часть земельного участка ней на дату оценки не оформлены соответствующим образом.

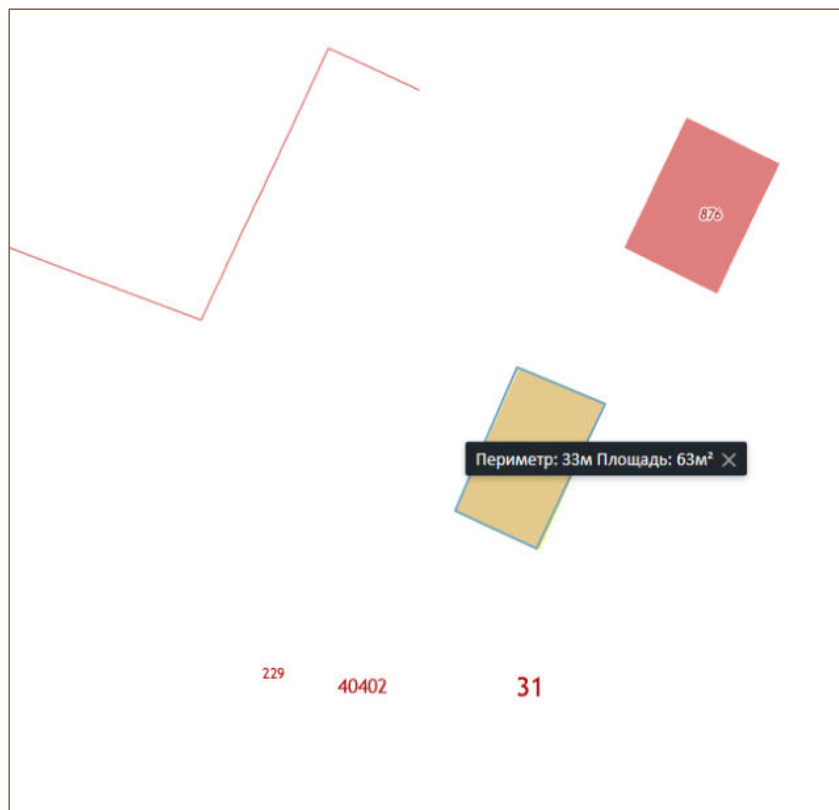
Согласно ч. 1 ст. 271 ГК РФ, "собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком". Таким образом, Оценщик исходит из допущения, что на соответствующую часть земельного участка под трансформаторной подстанцией будет соответствующим образом оформлено право аренды.

Площадь застройки под зданием трансформаторной подстанции определена Оценщиком по данным публичной кадастровой карты Росреестра.

²⁰ <http://docs.cntd.ru/document/450388104>

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

И. 5.3 Площадь застройки трансформаторной подстанции с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

В связи с тем, что сдача в аренду земельного участка между юридическими лицами - это нетипичная ситуация на рынке, отсутствуют открытые рыночные данные о величине ставок аренды в подобных случаях, Оценщик рассчитывает величину арендной платы за указанный земельный участок исходя из величины земельного налога 1,5%.

Т. 5.27 Расчет арендных платежей за земельный участок под зданием трансформаторной подстанции с кадастровым номером 50:31:0000000:14918

Наименование	Значение
Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:31:0040402:229, руб.	427 269 914,64
Общая площадь земельного участка с кадастровым номером 50:31:0040402:229, кв. м	80 358
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	5 317,08
Площадь застройки здания трансформаторной подстанции с кадастровым номером 50:31:0000000:14918, кв. м	63
Кадастровая стоимость ЗУ под зданием трансформаторной подстанции, руб.	334 976,04
Ставка арендной платы	1,50%
Арендная плата за ЗУ под зданием трансформаторной подстанции, руб. в год	5 025
Арендная плата за ЗУ под зданием трансформаторной подстанции, руб. в мес.	419

Источник: расчет Оценщика

Страховые платежи

Тарифные ставки страховых премий определяются в процентах от страховой суммы. Размер страхового тарифа для рассматриваемого объекта недвижимости определен на основании анализа условий страхования ведущих российских компаний.

Т. 5.28 Базовые страховые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
СК "Ингосстрах", СК "РЕСО-Гарантия", СК "ВСК"	0,01-0,3
СК "Ренессанс"	0,015-0,5
СК "ПАРИ"	0,023
"ВТБ Страхование"	0,03

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
СК "Югория"	0,05-0,8
СК "Альянс"	0,017-0,021

Источник: интернет ресурсы страховых компаний, интервью с представителями страховых компаний

Тарифы на страхование исчисляются по каждому объекту имущества индивидуально. Они зависят от многих условий (справедливой стоимости, технического состояния объекта, вида эксплуатации, наличия охраны и пр.). Размер страховой премии по каждому объекту недвижимого имущества заранее неизвестен, а определяется индивидуально в зависимости от текущей политики страховой компании и факторов, указанных выше.

С учетом имеющейся информации по ранее выполненным проектам размер годовой страховой премии для аналогичных объектов рассчитывается по тарифу 0,01%-0,03% от итоговой справедливой стоимости Объекта оценки с НДС (без учета стоимости земельного участка). Оценщиком принимается среднее значение из заданного диапазона - 0,02%.

Т. 5.29 Расчет величины страховых платежей для Объекта Оценки, руб.

Показатель	Значение
Справедливая стоимость Объекта Оценки без учета земельного участка, руб. с НДС	2 999 662 000
Страховая премия, %	0,02%
Величина страховых платежей, руб. с НДС в год	599 932
Величина страховых платежей, руб. с НДС в месяц	49 994

Источник: расчеты Оценщика

Расходы на управление

Расходы на управление принимаются в размере 1% от действительного валового дохода от Объекта оценки, по данным "Сборника рыночных корректировок" СРК-2020, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Расходы на замещение

Расходы на замещение принимаются в размере 1,5%²¹ от действительного валового дохода от Объекта оценки.

Расчет ставок дисконтирования и капитализации

Определение ставки дохода на капитал (Re)

Величина ставки дохода на капитал отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и эксплуатацией объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Расчет ставки дисконта проводился методом кумулятивного построения.

Ставка дохода на капитал включает в себя:

$$Re = rf + \pi + rl + rm, \text{ где}$$

rf - безрисковая ставка дохода;

π - премии за риск инвестирования в данный объект недвижимости;

rl - премия за недостаточную ликвидность недвижимости;

rm - премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки дохода

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

На сегодняшний день в оценочной практике применяются разнообразные инструменты, относимые к условно безрисковым - ставки по депозитам Сбербанка РФ и прочих российских банков высшей категории надежности, доходность по государственным облигациям, выраженным в национальной валюте РФ (ГКО и ОФЗ), доходность по государственным облигациям, выраженным в иностранной валюте (ОВВЗ и еврооблигации).

На дату Оценки (18.05.2020 г.) долгосрочная ставка по рублевым ОФЗ (Россия, 26230) со сроком погашения в 2039 г. составила 5,83% годовых²².

Определение премии за риск инвестирования в данный объект недвижимости

Премия за риск вложений в данный актив определена экспертным методом.

²¹Журнал СМАО "Оценочная деятельность" №2/10 2014 http://smao.ru/files/magazine/2014/SMAO04_all21_7.pdf

²²www.rusbonds.ru.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида: систематические и несистематические риски.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например, трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

В ходе анализа были рассмотрены следующие риски:

1. Ухудшение общей экономической ситуации

- риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предусмотренным в договоре аренды, снижение деловой активности и изменение структуры спроса на аренду и покупку недвижимости. Повышение уровня указанного риска (до 8 баллов) связано с ухудшением общей экономической ситуации в прогнозном периоде в связи с пандемией Covid-19.

2. Увеличение числа конкурирующих объектов

- риск связан, прежде всего, с тем, что со временем увеличение предложения на рынке недвижимости региона усилит конкуренцию и неизбежно приведет к снижению ставки аренды и стоимости 1 кв. м. В соответствии с результатами анализа рынка торговой недвижимости Московской обл. уровень данного риска можно определить на низком уровне (3).

3. Изменение федерального или местного законодательства

- риск связан в первую очередь с земельными отношениями. Также изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением налоговых платежей и регулирования эксплуатации объектов недвижимости. Согласно последним тенденциям изменения в области земельных отношений, скорее всего, будут носить благоприятный характер для пользователей рассматриваемого объекта. В связи с этим риск принимается на низком уровне (2).

4. Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации

- к природным и антропогенным чрезвычайным ситуациям обычно относятся пожар, повреждение водой и другие стихийные бедствия, а также противоправные действия третьих лиц. Тем не менее, существует ряд чрезвычайных ситуаций, которые не предусмотрены стандартным договором страхования. Например, в случае повреждения, гибели или утраты имущества, необходимого для осуществления коммерческой деятельности, может возникнуть полная или частичная остановка бизнес-процессов. К прочим рискам можно отнести полное или частичное внезапное обрушение здания по причине ошибок, допущенных при проектировании здания, отступлении от проекта при ведении строительных работ, нарушении правил монтажа, при вводе в эксплуатацию здания или отдельных его частей со значительными дефектами, при нарушении правил эксплуатации здания, нарушении целостности здания в силу ведения строительных работ в непосредственной близости от здания. Данный вид риска также не поддается точному прогнозированию, однако вероятность его возникновения можно определить на минимальном уровне (1), учитывая характер местности, где расположен Объект оценки, а также эффективный срок его службы.

5. Ускоренный износ

- учитывает все виды износа здания, как-то: физический, функциональный и внешний. При этом для недвижимости с различным функциональным назначением различно влияние каждого из видов износа. Учитывая небольшой срок эксплуатации Объекта оценки на дату оценки, данный вид риска принимается на минимальном уровне (1).

6. Неправильное оформление договоров аренды

- следствием допущенных ошибок и возникновения непредусмотренных обстоятельств может быть досрочное расторжение договора, признание его недействительным, незаключенным, либо предъявление финансовых претензий со стороны арендатора (в частности, возмещение причиненного ущерба). Проблемы с оформлением договоров аренды также во многом связаны с несовершенством законодательства. Данный риск был определен на низком уровне (2).

7. Недостаточно эффективный менеджмент

- одной из серьезнейших проблем, влияющих на управление недвижимостью, является неподготовленность собственника: как правило, собственник не представляет, что возможно более эффективно использовать его недвижимость и применять технологии управления, позволяющие повысить ее доходность и справедливую стоимость. За собственником в этом случае остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления, функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются специализированным управляющим компаниям. При этом основными задачами управляющей компании являются: разработка стратегии и программы управления объектом недвижимости, контроль за его содержанием, выбор подрядных эксплуатирующих организаций и заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта недвижимости (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных договоров, текущее обслуживание клиентов), организация процессов развития недвижимости. Данный риск был определен на низком уровне (2).

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

8. Криминогенные факторы

Страхование имущества включает в себя возмещение затрат на восстановление имущества, за вычетом начисленного износа вследствие произошедшего взрыва, применения газа и т.п., страховщик возмещает также расходы по спасанию имущества и предотвращению увеличения размера ущерба. Но стандартный страховой договор не включает в себя расходы по расчистке территории страхования, расходы на перемещение и защиту неповрежденного имущества, расходы на восстановление пострадавших документов, которые могут возникнуть в связи с криминогенным происшествием. Учитывая местонахождение, окружение объекта, криминогенный риск принимается на минимальном уровне (1).

9. Бизнес-риск

Бизнес-риск - это способность поддерживать уровень дохода на вложенный капитал. Он возникает в тех случаях, когда коммерческая и хозяйственная деятельность оказывается менее успешной, чем была ранее или чем ожидалось.

Повышенное значение бизнес-риска обусловлено пандемией Covid-19 и неопределенностью дальнейшего развития экономической ситуации, последствий влияния на рынок недвижимости. Риск того, что коммерческая и хозяйственная деятельность может оказаться менее успешной, чем была ранее или чем ожидалось, рассматривается на уровне ниже среднего (4).

10. Правовой статус объектов

Оценщик не проводил юридическую экспертизу в отношении Объекта оценки и учитывал, что права на Объект оформлены в соответствии с законодательством Российской Федерации. На Объект оценки оформлены все правоустанавливающие документы, копии которых предоставлены Оценщику. Риск принимается на минимальном уровне (1).

Т. 5.30 Расчет премии за риск инвестирования в объекты экспертным методом

№ п/п	Вид и наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<i>Систематический риск</i>												
1	Ухудшение общей экономической ситуации								1			
2	Увеличение числа конкурирующих объектов			1								
3	Изменение федерального или местного законодательства		1									
<i>Несистематический риск</i>												
4	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	1										
5	Ускоренный износ здания	1										
6	Неправильное оформление договоров аренды		1									
7	Недостаточно эффективный менеджмент		1									
8	Криминогенные факторы	1										
9	Бизнес-риск				1							
10	Правовой статус объектов	1										
<i>Взвешенный итог</i>		4	6	3	4	0	0	0	8	0	0	
Итого:							25					
Количество факторов							10					
Поправка за риск вложений в объект недвижимости, %							2,5%					

Источник: расчеты Оценщика

Определение премии за низкую ликвидность объекта (r1)

Премия за низкую ликвидность учитывает невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций.

При определении премии за ликвидность, как и ставки дисконтирования в целом, Оценщик учитывал сложившиеся значения текущей ставки капитализации для объектов недвижимости соответствующего сегмента и класса качества. Так, согласно сводной таблице, приведенной в разделе 4.3 Отчета, текущие ставки капитализации для объектов качественной торговой недвижимости на конец 1 квартала 2020 г. находятся в диапазоне от 8,5% до 10,5%.

Оценщик определил премию за низкую ликвидность экспертным методом. Расчет производился на балльной основе (по 5-ти балльной шкале), каждому баллу соответствует определенное значение (минимальное значение - 1 балл соответствует высоколиквидным объектам офисно-торгового назначения, обладающих небольшой площадью, расположенных в местах с отличной пешей и транспортной доступностью соответствующее значение премии, эффективно функционирующие и не требующие инвестиций - 1%, максимальное значение - 5 баллов соответствует низколиквидным объектам - узкоспециализированные объекты, большой площади, расположенные в неудачных районах, требующих инвестиций в ремонт и/или реконструкцию соответствующее значение премии - 5%).

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Объект оценки - современный качественный торговый центр на одной из центральных магистралей г. Чехова Московской обл. На дату оценки на 96,1% площадей заключены договоры аренды, что является достаточно высоким показателем ниже среднего рыночного 6,7% на дату оценки (см. п. 4.3 Отчета).

Однако, учитывая высокую степень неопределенности, сложившуюся на дату оценки, и высокий риск расторжения текущих договоров аренды (большинство из которых является краткосрочными или заключенными на неопределенный срок), Оценщик применил премию за ликвидность для Объекта на уровне 3%.

Определение премии за инвестиционный менеджмент (gm)

- премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Размер премии определен Оценщиком на основании тарифов крупнейших управляющих компаний за услуги доверительного управления капиталом на уровне 1,5%, учитывая, что управление Объектом оценки осуществляет Управляющая компания.

Т. 5.31 Ставки вознаграждения крупнейших управляющих компаний России

Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление	Минимальная сумма инвестиций
АО ИК «ЦЕРИХ Кэпитал Менеджмент»	https://www.zerich.com/internet-trading/asset-management/strategies/index.html	1,5%-2% годовых от средней стоимости активов	300 - 500 тыс. руб.
ООО «Управляющая компания «ОТКРЫТИЕ»	https://open-broker.ru/ru/investing/trust-management/	2% годовых от средней стоимости активов	300 тыс. руб.
КИТ Финанс (ООО)	http://brokerkf.ru	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2 %	-
АО УК «БКС»	https://bcs.ru/am/trust	Консервативные стратегии 2% - умеренно-агрессивный - 1,5%	1 млн. руб.
АО «Сбербанк Управление Активами»	http://www.sberbank.ru/ru/person/investments/confidential_management	1%-2% годовых от средней стоимости активов	3 - 7 млн. руб.

Источник: Интернет-ресурсы компаний

Таким образом, ставка дисконтирования (R_e) для Объекта оценки равна:

$$R_e = 5,83\% + 2,50\% + 3,00\% + 1,50\% = 12,83\%$$

Ставка капитализации терминальной стоимости

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

Коэффициент капитализации для любого актива, теряющего свою стоимость с течением времени (прежде всего, для недвижимости), рассчитывается на основании ставки дохода на капитал (R_e) и нормы возврата капитала (SFF) с учетом корректирующего коэффициента (методология приведена в соответствующем приложении настоящего Отчета). Таким образом, ставка капитализации для объекта недвижимости считается по формуле:

$$R_0 = \frac{R_e + SFF(n - k; R_e)}{K_{Ck+1}}, \text{ где}$$

R_0 - 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.

Ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования) была рассчитана выше. Норма возврата капитала рассчитывалась методом Инвуда.

При определении среднего срока службы здания учитывались его конструктивные характеристики. По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), нормативный срок службы для Объекта оценки принят на уровне 65 лет.

Оставшийся срок экономической жизни Объекта оценки на дату оценки определен длительностью в 56 лет, как разница между сроком экономической жизни (65 лет) и хронологическим сроком службы (9 лет) на дату оценки. Учитывая, что прогнозный период составляет 2 года, оставшийся срок экономической жизни на конец прогнозного периода составит 56-2=54 года.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Таким образом, норма возврата составит:

$$SFF(n - k; R_e) = \frac{12,83\%}{((1 + 12,83\%)^{54} - 1)} = 0,018964\%$$

Корректирующий коэффициент рассчитывается по формуле:

$$K_{Ck+1} = \frac{(1 - (1 + C_{k+1})^{n-k} \times (1 + R_e)^{-(n-k)})}{(R_e - C_{k+1}) \times A(n-k; R_e)}, \text{ где}$$

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

$A(n-k; R_e)$ - фактор текущей стоимости аннуитета денежного потока в постпрогнозный период.

Данный показатель принят равным 2,9% на основании данных о прогнозируемом уровне инфляции в долгосрочной перспективе (в соответствии с показателями сценарных условий долгосрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 года от 25.03.2013 г.

Расчет ставки капитализации приведен в таблице ниже.

Т. 5.32. Расчет ставки капитализации

Наименование	Обозначение	Значение
Ставка дисконтирования	R_e	12,83%
Норма возврата	$SFF(n-k; R_e)$	0,018964%
Срок экономической жизни, лет	n	65
Хронологический срок службы (эффективный) на конец прогнозного периода, лет	k	11
Оставшийся срок экономической жизни на конец прогнозного периода, лет	$n - k$	54
Темп прироста денежного потока в постпрогнозный период	C_{k+1}	2,9%
Корректирующий коэффициент	K_{Ck+1}	1,207548
Ставка капитализации	R_o	10,64%

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Т. 5.33 Расчет чистого операционного дохода

Начало ПП	18.05.2020	01.06.2020	01.07.2020	01.08.2020	01.09.2020	01.10.2020	01.11.2020	01.12.2020	01.01.2021	01.02.2021	01.03.2021	01.04.2021
Конец ПП	31.05.2020	30.06.2020	31.07.2020	31.08.2020	30.09.2020	31.10.2020	30.11.2020	31.12.2020	31.01.2021	28.02.2021	31.03.2021	30.04.2021
Арендопригодная площадь помещений, кв. м	17 855,3	17 855,3	17 855,3	17 855,3	17 855,3	17 855,3	17 855,3	17 855,3	17 855,3	17 855,3	17 855,3	17 855,3
Поступления от аренды (в соответствии с ДДА), руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР, в т.ч.:	7 267 552	17 412 790	17 412 790	17 468 474	17 536 259	16 977 985	17 024 305	17 024 305	17 147 370	17 152 787	17 234 668	17 286 314
<i>помещений, для которых не предоставляется скидка к БАП (продуктовый супермаркет, детский магазин), руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР</i>	1 210 904	2 887 540	2 887 540	2 887 540	2 887 540	2 887 540	2 887 540	2 887 540	2 887 540	2 887 540	2 928 707	2 969 991
<i>прочих помещений, для которых предоставляется скидка к БАП 50%, руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР</i>	6 056 648	14 525 250	14 525 250	14 580 934	14 648 719	14 090 445	14 136 765	14 136 765	14 259 830	14 265 248	14 305 961	14 316 323
<i>Скидка для БАП (данные рынка)</i>	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Поступления от аренды (в соответствии с ДДА) с учетом скидок, руб., без НДС, без КП, ЭР и МП, в т.ч.:	4 254 370	10 186 478	17 412 790	17 468 474	17 536 259	16 977 985	17 024 305	17 024 305	17 147 370	17 152 787	17 234 668	17 286 314
<i>помещений, для которых не предоставляется скидка к БАП (продуктовый супермаркет, детский магазин), руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР</i>	1 210 904	2 887 540	2 887 540	2 887 540	2 887 540	2 887 540	2 887 540	2 887 540	2 887 540	2 887 540	2 928 707	2 969 991
<i>прочих помещений, для которых предоставляется скидка к БАП 50%, руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР</i>	3 043 466	7 298 938	14 525 250	14 580 934	14 648 719	14 090 445	14 136 765	14 136 765	14 259 830	14 265 248	14 305 961	14 316 323
Возмещение эксплуатационных расходов по ДДА, руб., без НДС	282 284	679 545	1 359 091	1 359 091	1 360 452	1 244 746	1 246 952	1 246 952	1 263 579	1 263 579	1 278 672	1 283 261
Возмещение маркетинговых платежей по ДДА, руб., без НДС	6 344	15 128	30 257	30 257	30 257	19 800	20 128	20 128	20 128	20 128	20 337	20 337
Поступления от аренды (по КДА и договорам на неопределенный срок, а также после окончания сроков ДДА), руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР, в т.ч.:	5 127 460	12 227 021	12 227 021	12 227 021	12 227 021	12 856 251	12 856 251	12 856 251	12 856 251	12 856 251	12 856 251	12 856 251
<i>помещений, для которых не предоставляется скидка к БАП (аптека, зоомагазин), руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР</i>	445 364	1 062 023	1 062 023	1 062 023	1 062 023	1 062 023	1 062 023	1 062 023	1 062 023	1 062 023	1 062 023	1 062 023
<i>прочих помещений, для которых предоставляется скидка к БАП 50%, руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР</i>	4 682 096	11 164 998	11 164 998	11 164 998	11 164 998	11 794 228	11 794 228	11 794 228	11 794 228	11 794 228	11 794 228	11 794 228
<i>Скидка для БАП (данные рынка)</i>	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Начало ПП	18.05.2020	01.06.2020	01.07.2020	01.08.2020	01.09.2020	01.10.2020	01.11.2020	01.12.2020	01.01.2021	01.02.2021	01.03.2021	01.04.2021
Поступления от аренды (по КДА и договорам на неопределенный срок, а также после окончания сроков ДДА) с учетом скидок, руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР, в т.ч.:	2 798 118	6 672 434	12 227 021	12 227 021	12 227 021	12 856 251	12 856 251	12 856 251	12 856 251	12 856 251	12 856 251	12 856 251
<i>помещений, для которых не предоставляется скидка к БАП (аптека, зоомагазин), руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР</i>	445 364	1 062 023	1 062 023	1 062 023	1 062 023	1 062 023	1 062 023	1 062 023	1 062 023	1 062 023	1 062 023	1 062 023
<i>прочих помещений, для которых предоставляется скидка к БАП 50%, руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР</i>	2 352 753	5 610 411	11 164 998	11 164 998	11 164 998	11 794 228	11 794 228	11 794 228	11 794 228	11 794 228	11 794 228	11 794 228
Возмещение эксплуатационных расходов (по КДА и договорам на неопределенный срок, а также после окончания сроков ДДА), руб., без НДС	163 897	390 832	781 663	781 663	781 663	899 588	899 588	899 588	899 588	899 588	899 588	899 588
Возмещение маркетинговых платежей (по КДА и договорам на неопределенный срок, а также после окончания сроков ДДА), руб., без НДС	16 537	39 434	78 867	78 867	78 867	89 547	89 547	89 547	89 547	89 547	89 547	89 547
Прочие доходы от ДДА, руб., без НДС	227 150	544 058	1 028 985	1 121 174	1 214 753	1 257 058	1 346 889	1 433 352	1 531 423	1 619 023	1 715 167	1 808 246
Прочие доходы от КДА, руб., без НДС	148 928	355 135	716 243	778 108	839 973	954 059	1 019 507	1 084 954	1 150 402	1 215 849	1 281 297	1 346 744
Прочие поступления, % от арендного дохода	5,00%	5,00%	5,47%	5,95%	6,42%	6,89%	7,36%	7,84%	8,31%	8,78%	9,25%	9,73%
Потенциальный валовой доход, руб. без НДС	7 897 626	18 883 044	33 634 916	33 844 654	34 069 245	34 299 034	34 503 167	34 655 078	34 958 289	35 116 754	35 375 526	35 590 287
Вакансия (расчетное значение, исходя из рыночного уровня вакансии с учетом вакантных площадей Объекта оценки на дату оценки), %	100,0%	100,0%	9,9%	9,9%	9,9%	9,9%	9,9%	9,9%	9,1%	8,3%	7,5%	6,7%
Действительный валовой доход по ТЦ, руб., без НДС	7 897 626	18 883 044	28 779 664	28 965 828	29 166 845	29 303 332	29 483 664	29 611 775	30 302 847	30 853 039	31 507 406	32 121 628
Операционные расходы, руб. без НДС	2 048 564	4 928 953	6 640 532	6 642 394	15 466 294	6 645 769	6 647 572	15 470 743	6 901 371	6 906 873	16 245 031	6 919 559
<i>Условно-переменные операционные расходы, руб. без НДС</i>	1 948 622	4 646 715	6 302 741	6 302 741	6 302 741	6 302 741	6 302 741	6 302 741	6 548 348	6 548 348	6 548 348	6 548 348
Эксплуатация (без КП), руб.	1 620 413	3 864 062	5 520 089	5 520 089	5 520 089	5 520 089	5 520 089	5 520 089	5 735 197	5 735 197	5 735 197	5 735 197
Охрана, руб.	328 209	782 653	782 653	782 653	782 653	782 653	782 653	782 653	813 151	813 151	813 151	813 151
<i>Условно-постоянные операционные расходы, руб. без НДС</i>	99 942	282 238	337 791	339 653	9 163 552	343 028	344 831	9 168 001	353 023	358 525	9 696 683	371 211
Налог на землю и арендная плата (поквартально), руб.		43 413			91 760			91 760			91 760	
Налог на землю и арендная плата, руб.	12 827	30 587	30 587	30 587	30 587	30 587	30 587	30 587	30 587	30 587	30 587	30 587
Налог на имущество (поквартально), руб.		0			8 730 129			8 730 129			9 239 854	
Налог на имущество, руб.	0	0	2 910 043	2 910 043	2 910 043	2 910 043	2 910 043	2 910 043	3 079 951	3 079 951	3 079 951	3 079 951
Страховые платежи, руб.	20 965	49 994	49 994	49 994	49 994	49 994	49 994	49 994	49 994	49 994	49 994	49 994
Расходы на управление, руб.	78 976	188 830	287 797	289 658	291 668	293 033	294 837	296 118	303 028	308 530	315 074	321 216

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Начало ПП	18.05.2020	01.06.2020	01.07.2020	01.08.2020	01.09.2020	01.10.2020	01.11.2020	01.12.2020	01.01.2021	01.02.2021	01.03.2021	01.04.2021
Расходы на замещение, руб.	118 464	283 246	431 695	434 487	437 503	439 550	442 255	444 177	454 543	462 796	472 611	481 824
Чистый операционный доход, руб. без НДС	5 730 598	13 670 845	21 707 436	21 888 946	13 263 048	22 218 013	22 393 837	13 696 856	22 946 933	23 483 370	14 789 764	24 720 245

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.34 Расчет чистого операционного дохода (продолжение)

Начало ПП	01.05.2021	01.06.2021	01.07.2021	01.08.2021	01.09.2021	01.10.2021	01.11.2021	01.12.2021	01.01.2022	01.02.2022	01.03.2022	01.04.2022	01.05.2022
Конец ПП	31.05.2021	30.06.2021	31.07.2021	31.08.2021	30.09.2021	31.10.2021	30.11.2021	31.12.2021	31.01.2022	28.02.2022	31.03.2022	30.04.2022	31.05.2022
Арендопригодная площадь помещений, кв. м	17 855,3	17 855,3	17 855,3	17 855,3	17 855,3	17 855,3	17 855,3	17 855,3	17 855,3	17 855,3	17 855,3	17 855,3	17 855,3
Поступления от аренды (в соответствии с ДДА), руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР, в т.ч.:	17 095 007	17 189 699	17 189 699	17 248 167	17 092 740	17 155 913	16 539 337	16 274 194	14 284 674	14 290 363	14 376 928	14 054 256	13 696 421
помещений, для которых не предоставляется скидка к БАП (продуктовый супермаркет, детский магазин), руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	2 969 991	2 969 991	2 969 991	2 969 991	2 969 991	2 969 991	2 969 991	2 969 991	864 511	864 511	907 736	907 736	907 736
прочих помещений, для которых предоставляется скидка к БАП 50%, руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	14 125 016	14 219 708	14 219 708	14 278 176	14 122 748	14 185 922	13 569 345	13 304 203	13 420 164	13 425 852	13 469 192	13 146 520	12 788 685
Скидка для БАП (данные рынка)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Поступления от аренды (в соответствии с ДДА) с учетом скидок, руб., без НДС, без КП, ЭР и МП, в т.ч.:	17 095 007	17 189 699	17 189 699	17 248 167	17 092 740	17 155 913	16 539 337	16 274 194	14 284 674	14 290 363	14 376 928	14 054 256	13 696 421
помещений, для которых не предоставляется скидка к БАП (продуктовый супермаркет, детский магазин), руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	2 969 991	2 969 991	2 969 991	2 969 991	2 969 991	2 969 991	2 969 991	2 969 991	864 511	864 511	907 736	907 736	907 736
прочих помещений, для которых предоставляется скидка к БАП 50%, руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	14 125 016	14 219 708	14 219 708	14 278 176	14 122 748	14 185 922	13 569 345	13 304 203	13 420 164	13 425 852	13 469 192	13 146 520	12 788 685
Возмещение эксплуатационных расходов по ДДА, руб., без НДС	1 257 631	1 271 525	1 271 525	1 271 525	1 258 027	1 259 609	1 213 283	1 213 283	996 729	996 729	1 012 725	1 012 725	1 003 537
Возмещение маркетинговых платежей по ДДА, руб., без НДС	20 337	20 555	20 555	20 555	20 555	20 790	13 905	13 905	13 905	13 905	14 124	14 124	9 530
Поступления от аренды (по КДА и договорам на неопределенный срок, а также после окончания сроков ДДА), руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР, в т.ч.:	13 100 085	13 593 574	13 593 574	13 593 574	13 820 176	13 820 176	14 447 041	14 712 184	16 817 664	16 817 664	16 817 664	17 135 333	17 511 697
помещений, для которых не предоставляется скидка к БАП (аптека, зоомагазин), руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	1 062 023	1 104 049	1 104 049	1 104 049	1 104 049	1 104 049	1 104 049	1 104 049	1 104 049	1 104 049	1 104 049	1 104 049	1 104 049

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Начало ПП	01.05.2021	01.06.2021	01.07.2021	01.08.2021	01.09.2021	01.10.2021	01.11.2021	01.12.2021	01.01.2022	01.02.2022	01.03.2022	01.04.2022	01.05.2022
<i>прочих помещений, для которых предоставляется скидка к БАП 50%, руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР</i>	12 038 062	12 489 526	12 489 526	12 489 526	12 716 127	12 716 127	13 342 993	13 608 135	15 713 616	15 713 616	15 713 616	16 031 284	16 407 649
<i>Скидка для БАП (данные рынка)</i>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Поступления от аренды (по КДА и договорам на неопределенный срок, а также после окончания сроков ДДА) с учетом скидок , руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР, в т.ч.:	13 100 085	13 593 574	13 593 574	13 593 574	13 820 176	13 820 176	14 447 041	14 712 184	16 817 664	16 817 664	16 817 664	17 135 333	17 511 697
<i>помещений, для которых не предоставляется скидка к БАП (аптека, зоомагазин), руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР</i>	1 062 023	1 104 049	1 104 049	1 104 049	1 104 049	1 104 049	1 104 049	1 104 049	1 104 049	1 104 049	1 104 049	1 104 049	1 104 049
<i>прочих помещений, для которых предоставляется скидка к БАП 50%, руб., без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР</i>	12 038 062	12 489 526	12 489 526	12 489 526	12 716 127	12 716 127	13 342 993	13 608 135	15 713 616	15 713 616	15 713 616	16 031 284	16 407 649
Возмещение эксплуатационных расходов (по КДА и договорам на неопределенный срок, а также после окончания сроков ДДА), руб., без НДС	924 242	961 211	961 211	961 211	975 997	975 997	1 021 882	1 021 882	1 260 483	1 260 483	1 260 483	1 260 483	1 269 150
Возмещение маркетинговых платежей (по КДА и договорам на неопределенный срок, а также после окончания сроков ДДА), руб., без НДС	89 547	93 129	93 129	93 129	93 129	93 129	99 949	99 949	99 949	99 949	99 949	99 949	104 282
Прочие доходы от ДДА, руб., без НДС	1 873 994	1 972 455	1 972 455	1 978 695	1 960 667	1 967 603	1 896 120	1 867 823	1 632 381	1 632 989	1 643 958	1 609 521	1 569 860
Прочие доходы от КДА, руб., без НДС	1 439 577	1 563 289	1 563 289	1 563 289	1 589 051	1 589 051	1 661 577	1 689 874	1 940 045	1 940 045	1 940 045	1 973 948	2 015 503
<i>Прочие поступления, % от арендного дохода</i>	10,20%	10,67%	10,67%	10,67%	10,67%	10,67%	10,67%	10,67%	10,67%	10,67%	10,67%	10,67%	10,67%
Потенциальный валовой доход, руб. без НДС	35 800 420	36 665 438	36 665 438	36 730 146	36 810 341	36 882 268	36 893 095	36 893 095	37 045 832	37 052 127	37 165 876	37 160 338	37 179 980
Вакансия (расчетное значение, исходя из рыночного уровня вакансии с учетом вакантных площадей Объекта оценки на дату оценки), %	5,9%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
Действительный валовой доход по ТЦ, руб., без НДС	32 723 468	33 896 622	33 896 622	33 961 330	34 011 196	34 083 123	34 126 500	34 119 007	34 668 585	34 674 880	34 788 629	34 776 790	34 804 254
Операционные расходы, руб. без НДС	6 925 577	16 268 923	6 937 309	6 937 956	16 270 069	6 939 174	6 939 608	16 271 147	7 200 206	7 200 269	17 042 746	7 201 288	13 762 456
<i>Условно-переменные операционные расходы, руб. без НДС</i>	6 548 348	6 548 348	6 548 348	6 548 348	6 548 348	6 548 348	6 548 348	6 548 348	6 803 526	6 803 526	6 803 526	6 803 526	6 803 526
Эксплуатация (без КП), руб.	5 735 197	5 735 197	5 735 197	5 735 197	5 735 197	5 735 197	5 735 197	5 735 197	5 958 688	5 958 688	5 958 688	5 958 688	5 958 688
Охрана, руб.	813 151	813 151	813 151	813 151	813 151	813 151	813 151	813 151	844 838	844 838	844 838	844 838	844 838
<i>Условно-постоянные операционные расходы, руб. без НДС</i>	377 229	9 720 575	388 961	389 608	9 721 721	390 826	391 259	9 722 799	396 680	396 743	10 239 220	397 762	6 958 930
Налог на землю и арендная плата (поквартально), руб.		91 760			91 760			91 760			91 760		61 173

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Начало ПП	01.05.2021	01.06.2021	01.07.2021	01.08.2021	01.09.2021	01.10.2021	01.11.2021	01.12.2021	01.01.2022	01.02.2022	01.03.2022	01.04.2022	01.05.2022
Налог на землю и арендная плата, руб.	30 587	30 587	30 587	30 587	30 587	30 587	30 587	30 587	30 587	30 587	30 587	30 587	30 587
Налог на имущество (поквартально), руб.		9 239 854			9 239 854			9 239 854			9 749 579		6 499 720
Налог на имущество, руб.	3 079 951	3 079 951	3 079 951	3 079 951	3 079 951	3 079 951	3 079 951	3 079 951	3 249 860	3 249 860	3 249 860	3 249 860	3 249 860
Страховые платежи, руб.	49 994	49 994	49 994	49 994	49 994	49 994	49 994	49 994	49 994	49 994	49 994	49 994	49 994
Расходы на управление, руб.	327 235	338 966	338 966	339 613	340 112	340 831	341 265	341 190	346 686	346 749	347 886	347 768	348 043
Расходы на замещение, руб.	490 852	508 449	508 449	509 420	510 168	511 247	511 897	511 785	520 029	520 123	521 829	521 652	522 064
Чистый операционный доход, руб. без НДС	25 307 039	17 119 249	26 450 864	26 513 954	17 230 959	26 632 703	26 674 995	17 336 074	26 948 350	26 954 488	17 224 053	27 053 850	20 519 735

Источник: расчеты Оценщика

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 СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.35 Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Показатель	18.05.2020	01.06.2021	ПП
	31.05.2021	31.05.2022	
Чистый операционный доход, руб. без НДС	245 816 930	276 659 273	284 682 392
Ставка дисконтирования, %	12,83%		
Темп роста ППП	2,9%		
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,9394	0,8309	0,8309
Текущая стоимость денежного потока прогнозного периода, руб.	230 922 318	229 886 245	
Сумма текущих стоимостей, руб.	460 808 563		
Ставка капитализации, %	10,64%		
Будущая стоимость реверсии, руб.	2 675 450 667		
Текущая стоимость реверсии, руб.	2 223 129 198		
Справедливая стоимость Объекта по доходному подходу, руб. без НДС	2 683 937 761		

Источник: расчеты Оценщика

Вывод: справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 18.05.2020 г. составляет **2 683 937 761 руб., без НДС.**

5.5 ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По итогам расчетов справедливой стоимости Объекта оценки получены следующие результаты:

Т. 5.36 Результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки по подходам

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	Не применялся	2 175 614 158	2 683 937 761

Источник: расчеты Оценщика

В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости 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.

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.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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. 5.37 Результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Подход к оценке	Стоимость по подходу, руб. без НДС	Вес подхода	Взвешенное значение, руб. без НДС
Сравнительный подход	2 175 614 158	30%	652 684 247
Доходный подход	2 683 937 761	70%	1 878 756 433
Затратный подход	Не применялся	-	-
Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб. без учета НДС		2 531 440 680	
Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб. без учета НДС, округленно		2 531 441 000	
Стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается*, округленно		31 723 000	
Справедливая стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, руб. без учета НДС, округленно		2 499 718 000	
Справедливая стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, руб. с учетом НДС, округленно		2 999 662 000	

Источник: расчеты Оценщика

*расчет справедливой стоимости земельного участка приведен П2.1 в настоящего Отчета

Учитывая цели и предполагаемое использование результатов оценки (для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2"), необходимо выделить пообъектную стоимость улучшений в составе Объекта оценки.

Пообъектная разбивка стоимости улучшений производится Оценщиком на основании доли балансовой стоимости улучшений в составе Объекта оценки в суммарной балансовой стоимости данных улучшений.

Пообъектная разбивка стоимости приведена в таблице ниже.

Т. 5.38 Пообъектная разбивка стоимости улучшений

Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Доля, %	Справедливая стоимость улучшений за вычетом стоимости земельного участка, 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 область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г.	2 759 828 000	99,92%	2 499 718 000	2 497 599 000
Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7063 от 21.01.2019 г.	1 428 000	0,05%		1 292 000

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Доля, %	Справедливая стоимость улучшений за вычетом стоимости земельного участка, руб. без НДС (округленно)	Справедливая стоимость, руб. без НДС (округленно)
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. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7075 от 21.01.2019 г.	914 000	0,03%		827 000
Итого	2 762 170 000	100,00%		2 499 718 000

Источник: расчеты Оценщика

Заключение:

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 18.05.2020 г. составляет, округленно:

2 531 441 000 (Два миллиарда пятьсот тридцать один миллион четыреста сорок одна тысяча) рублей без учета НДС

В том числе:

Наименование	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 область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	2 497 599 000
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	1 292 000
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	827 000
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	31 723 000



ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ

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;
- ФСО № 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.,
- ФСО № 2, утвержденным приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.,
- ФСО № 3, утвержденным приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.,
- ФСО № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.
- Свод стандартов оценки (ССО РОО 2015) Российского Общества Оценщиков (РОО).

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

- Прогноз социально-экономического развития до 2036 г. (МЭР, от 28.11.2018 г.): <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201828113>;
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 г. (МЭР, от 30.09.2019 г.): <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/2019093005>;
- Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (декабрь 2019 г.): <http://documents.worldbank.org/curated/en/782731577724536539/pdf/Weaker-Global-Outlook-Sharpens-Focus-on-Domestic-Reforms.pdf>;
- Доклад о денежно-кредитной политике № 4 (28), декабрь 2019 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/25679/2019_04_ddcp.pdf;
- Прогноз МВФ (октябрь 2019 г.): <https://www.imf.org/en/Publications/SPROLLS/world-economic-outlook-databases#sort=%40imfdate%20descending>
- Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (декабрь 2019 г.): <https://dcenter.hse.ru/data/2019/12/04/1522011482/Cf-19-Q4.pdf>
- OECD Economic outlook (ноябрь 2019 г.): <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=eo>
- Прогноз Economist Intelligence Unit, (01.01.2020 г.)
- Bloomberg (декабрь 2019 г.)
- Инфляция на потребительском рынке, декабрь 2019 г.: https://cbr.ru/DKP/surveys/macro_sub/;
- Обзор рисков финансовых рынков No 10 (38) Ноябрь-декабрь 2019 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/25824/ORFR_10-38.pdf;
- Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки No 12 (46) декабрь 2019 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/25831/LB_2020-46.pdf;
- Картина деловой активности (январь 2020 г.): https://www.economy.gov.ru/material/file/961089a251464478d0cddadd2906a768/200128_.pdf;
- Картина инфляции (январь 2020 г.): http://economy.gov.ru/material/file/a201684ad30533351794392f478e3ab9/20200110_.pdf;
- <https://oilcapital.ru/article/general/14-01-2020/neft-i-gaz-v-dekabre-2019-goda>;
- <https://www.moex.com/n26514/?nt=0>;
- https://www.economy.gov.ru/material/departments/d12/konyunktura_mirovyh_tovarnyh_rynkov/o_sredney_cene_na_neft_sorta_yurals_zh_2019_goda.html;
- Аналитический отчет ООО "ПФК" <https://pfgroup.ru/upload/iblock/5a7/5a7af91dc71e9711f310e26155a162d4.pdf>;
- Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы за I квартал 2020 года компании Knight Frank;
- Обзор рынка торговых центров Москвы за 1 квартал 2020 года компании CBRE;
- Обзор рынка торговой недвижимости Москвы по состоянию на 13.04.2020 г. компании Cushman&Wakefield;
- Обзор рынка торговой недвижимости Москвы по состоянию на 27.04.2020 г. компании Cushman&Wakefield;
- Обзор рынка торговой недвижимости Москвы "Ответ на COVID-19" от 08.04.2020 г. компании Colliers International;
- Обзор рынка торговой недвижимости Москвы по итогам 2019 г. компании Colliers International;
- <https://realty.rbc.ru/news/5ea6844e9a794768790502d8>;
- <https://zdanie.info/2393/2466/news/14186>;
- <http://www.avito.ru>;
- <http://www.cian.ru>;
- <https://kf.expert/retail>;

- <http://www.magazinmagazinov.ru/>;
- <https://ardera.ru/>.

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

1. Выписки из ЕГРН от 21.01.2019 г.
2. Технические паспорта на объекты с кад. № 50:31:0000000:18255 и № 50:31:0040412:232.
3. поэтажный план ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 30.04.2020 г.
4. Разрешения на ввод в эксплуатацию объектов с кад. № 50:31:0040412:232 и № 50:31:0000000:14918.
5. Сведения о фактических доходах и операционных расходах за 2019 г.
6. Информационное письмо, предоставленное Заказчиком.
7. Прочая информация консультационного характера, предоставленная Заказчиком.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2 РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

П2.1 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 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 области. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок, в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

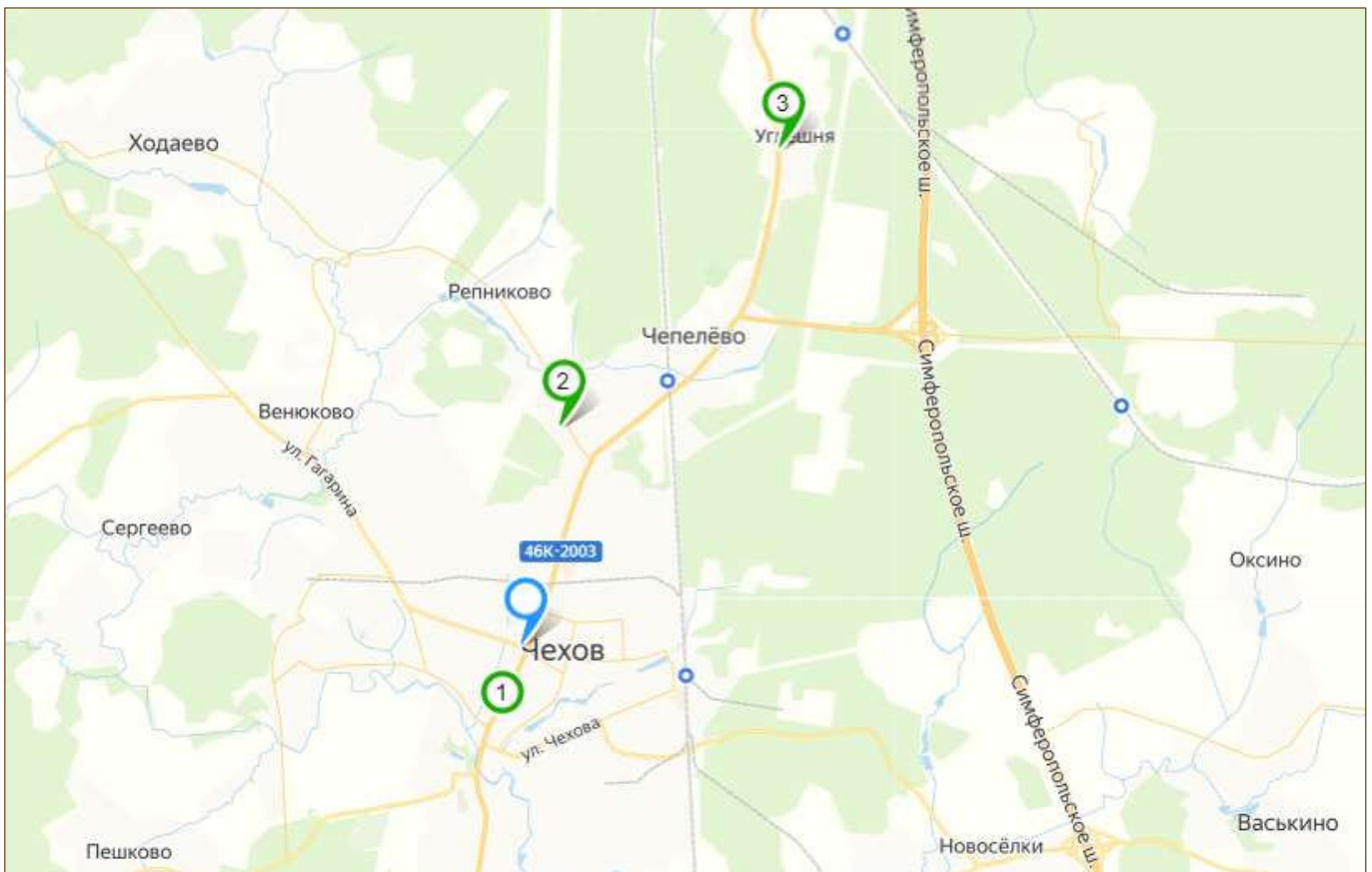
К элементам сравнения относятся факторы стоимости оцениваемого участка и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; площадь, целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры 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 торговую ли нежилую недвижимость);
- местоположение - земельный участок расположен в южном направлении Московской области на удалении 52 км от МКАД в зоне от ММК (А-107) до МБК (А-108). Все отобранные аналоги расположены на юге Московской области на удалении 46-54 км от МКАД в зоне от ММК (А-107) до МБК (А-108).

В результате проведенного анализа были отобраны 3 предложения по продаже земельных участков, отмеченные на карте ниже. Единицей сравнения выступает 1 сот. общей площади участков.

И. П. 1 Местоположение оцениваемого объекта и аналогов на фрагменте карты г. Москвы



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

*Номера меток соответствуют номерам аналогов в таблице ниже

Характеристики оцениваемого объекта и отобранных аналогов представлены в таблице ниже.

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Т. П. 1 Характеристика оцениваемого объекта и аналогов

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Дата оценки/предложения	18.05.2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:31:0040402:66	50:31:0040412:216	50:31:0020501:251	50:31:0021902:227
Местоположение	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, стр. 96	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 66	Московская область, р-н Чеховский, г. Чехов	Московская область, Чеховский район, СП Любучанское, д. Углешня
Направление	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе
Удаленность от МКАД, км*	52	54	50	46
Расположение в пределах города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны современной высотной застройки Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны
Линия домов	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под размещение торгового центра	Магазины	Для строительства жилых и нежилых строений	Магазины
Общая площадь земельного участка, кв. м	9 047	610	10 000	1 700
Общая площадь земельного участка, сот.	90,47	6,10	100,00	17,00
Вид права на земельный участок	Право общей долевой собственности	Собственность	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	По границе	По границе	По границе
Наличие ИРД	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Цена земельного участка, руб.	-	3 100 000	30 000 000	6 900 000
Цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб.	-	508 197	300 000	405 882
Контактная информация		Роман Миленин, тел: +7 (983) 666-13-90	Валерий, тел: +7 (901) 221-24-04	Астория, тел: +7 (901) 129-19-14
Источник информации (ссылка)	-	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/203431180/	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/158231783/	https://chekhov.cian.ru/sale/suburban/219756889/

Источник: данные открытых источников, анализ Оценщика

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 учётом существующих дорог

Т. П. 2 Корректировки цен аналогов

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена 1 сот. земельного участка, руб., НДС не облагается	-	508 197	300 000	405 882
Корректировка на торг, %	-	-16,6%	-16,6%	-16,6%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	424 090	250 350	338 709
Дата оценки/предложения	18.05.2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
Корректировка на дату предложения, %	-	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	-	424 090	250 350	338 709
Местоположение	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, стр. 9б	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 6б	Московская область, р-н Чеховский, г. Чехов	Московская область, Чеховский район, СП Любучанское, д. Углешня
Направление	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе
Удаленность от МКАД, км	52	54	50	46
Корректировка на местоположение в зависимости от направления и удаленности от МКАД, %	-	0%	0%	0%
Расположение в пределах города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны современной высотной застройки Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны
Корректировка на местоположение в зависимости от расположения в пределах города, %	-	0%	20%	34%
Суммарная корректировка на местоположение, %	-	0%	20%	34%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	424 090	300 420	453 349
Линия домов	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Корректировка на линию домов, %	-	0%	28%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	424 090	384 538	453 349
Общая площадь земельного участка, сот.	90,47	6,10	100,00	17,00
Корректировка на общую площадь земельного участка (по тренду), %	-	-28%	0%	-18%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	306 017	384 538	370 322
Вид права на земельный участок	Право общей долевой собственности	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права на земельный участок, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	306 017	384 538	370 322
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под размещение торгового центра	Магазины	Для строительства жилых и нежилых строений	Магазины

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования/ограничения по строительству, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	306 017	384 538	370 322
Наличие коммуникаций	Оценка производится исходя из наличия коммуникаций по границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка на наличие коммуникаций, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	306 017	384 538	370 322
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	-	306 017	384 538	370 322
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	-	306 017	384 538	370 322
Валовая корректировка	-	2	3	3
Вес	-	37,5%	31,25%	31,25%
Средневзвешенная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб. НДС не облагается	350 650			

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.

В связи с кризисными явлениями в экономике и пандемией, на рынке недвижимости и девелопмента происходит стагнация. Таким образом, по состоянию на дату оценки рынок признается неактивным.

Оценщиком был проанализирован диапазон скидки на торг по данным Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2018, стр. 279, 280, 292, 293.

Т. 5.39 Значения скидки на торг, усредненные по городам России (по мнению экспертов-оценщиком и сотрудников банка)

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Минимальное значение	Максимальное значение
Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,6%	10,2%	22,9%

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2018, стр. 279, 280, 292, 293

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости расширенный диапазон скидки на торг при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку на неактивном рынке составляет 10,2-22,9%.

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Корректировка применяется в размере среднего значения **(-16,6%)** к ценам предложения всех подобранных аналогов.

- **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 области и 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.

Корректировка на расположение в пределах города была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости-2018 Л.А. Лейфера (Земельные участки. Часть 1 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2018, стр. 189, 191).

Т. П. 3 Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от расположения в пределах города

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Минимальное значение	Максимальное значение
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,81	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,73	0,87
Окраины городов, промзоны	0,65	0,56	0,73

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2018, стр. 189, 191

Т. П. 4 Расчет корректировки на местоположение

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, стр. 96	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 66	Московская область, р-н Чеховский, г. Чехов	Московская область, Чеховский район, СП Любучанское, д. Углешня
Направление	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе
Удаленность от МКАД, км	52	54	50	46
Зона	от ММК (А-107) до МБК (А-108) (28-62 км)	от ММК (А-107) до МБК (А-108) (28-62 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 расположение в зависимости от направления и удаленности от МКАД в пределах Московской области, %	-	0%	0%	0%
Расположение в пределах города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны современной высотной застройки Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны
Относительный показатель стоимости в зависимости от расположения в пределах города	0,87	0,87	0,73	0,65

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка на местоположение в зависимости от расположения в пределах города, %	-	0%	20%	34%
Суммарная корректировка на местоположение, %		0%	20%	34%

Источник: расчеты Оценщика

Окружение аналога № 2 составляют жилые дома высотной застройки, но при этом объект расположен на окраине г. Чехов, в связи с этим относительный показатель стоимости в зависимости от расположения в пределах города принят в размере среднего значения коэффициентов для спальных микрорайонов современной высотной застройки и окраин городов, промзон.

- *Корректировка на линию домов*

Оцениваемый объект и аналоги № 1 и № 3 расположен на первой линии домов, аналог № 2 расположен внутриквартально, вследствие чего необходимо применить корректировку на линию домов к цене предложения аналога № 2.

Корректировка на линию домов была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости-2018 Л.А. Лейфера (Земельные участки. Часть 1 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2018, стр. 225).

Т. П. 5 Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от линии домов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдалённых от красной линии	1,28	1,15	1,41

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2018, стр. 225

Т. П. 6 Расчет корректировки на линию домов

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Линия домов	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Относительный показатель стоимости в зависимости от линии домов	1,28	1,28	1,00	1,28
Корректировка на линию домов, %	-	0%	28%	0%

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 - 2018 (Земельные участки. Часть 2 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород, 2018, стр. 112).

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

$$y=2,307 \times x^{-0,121},$$

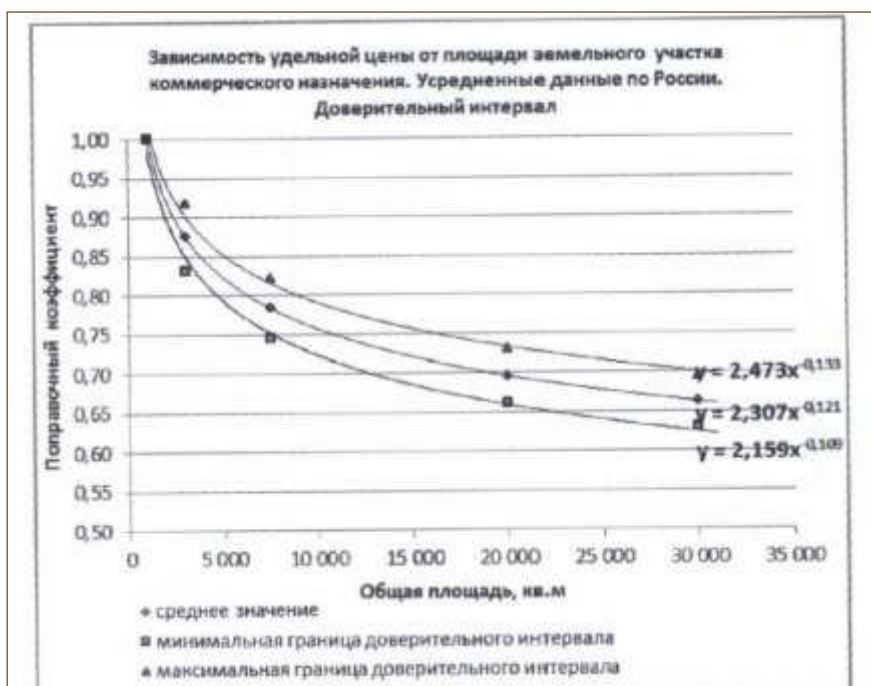
где:

y - относительный показатель стоимости;

x - площадь объекта.

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

И. П. 2 Зависимость удельной цены от площади земельного участка офисно-торгового назначения, усредненная по городам России



Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2018, стр. 112

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже.

Т. П. 7 Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, сот.	90,47	6,10	100,00	17,00
Относительный показатель стоимости	1,338	1,854	1,321	1,637
Корректировка на общую площадь, %	-	-28%	0%	-18%

Источник: расчеты Оценщика

Поскольку корректировка на площадь аналога № 2 составляет менее 2%, что является незначительной величиной, значение корректировки приравнивается 0%.

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

Оцениваемый объект оформлен на правах общей долевой собственности. Аналоги оформлены на правах собственности. Таким образом, объекты признаются сопоставимыми по данному параметру и введение корректировки не требуется.

- **Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования**

Оцениваемый объект и подобранные аналоги представляют собой земельные участки с возможностью размещения торговых объектов. Таким образом, оцениваемый объект и аналоги признаются сопоставимыми по данному параметру и введение корректировки не требуется.

- **Корректировка на наличие инженерных коммуникаций**

Оцениваемый земельный участок рассматривается как условно свободный от инженерных коммуникаций, соответственно, коммуникации расположены по границе земельного участка. У всех аналогов инженерные коммуникации также проходят по границе. Таким образом, корректировка по указанному фактору не требуется.

- **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.

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

- *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 справедливой стоимости 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: **350 650 руб./сот. НДС не облагается.**

Расчет справедливой стоимости земельного участка сравнительному подходу

Далее приведен расчет справедливой стоимости земельного участка по сравнительному подходу путем умножения общей площади на средневзвешенную стоимость 1 сот. земельного участка.

Т. П. 8 Расчет справедливой стоимости земельного участка по сравнительному подходу

Параметр	Значение
Общая площадь, сот.	90,47
Средневзвешенная цена 1 сот. общей площади, руб. НДС не облагается*	350 650
Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. НДС не облагается*	31 723 321

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: справедливая стоимость земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, составляет **31 723 321 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

The screenshot shows a real estate listing for a commercial building. The main title is "Торговое помещение, 16748 м²" (Commercial premises, 16748 m²) with a "Класс С" (Class C) label. The address is "Коломна, площадь Восстания, 7" (Kolomna, Vosstaniya Square, 7) and "Новорязанское шоссе 97,60 км" (Novorizanskoye Highway 97.60 km). The listing was updated on April 1st and has 304 views. The current price is 1,464,112,000 RUB, with a price change of -15,326,080 RUB from the previous price of 1,479,438,080 RUB. A price history table shows the following data:

Дата	Цена (RUB)	Изменение (RUB)
28 апреля	1 491 412 080	
29 апреля	1 473 788 032	-17 624 064
30 апреля	1 454 526 080	-19 261 952
6 мая	1 479 438 080	+24 912 000
Вчера	1 464 112 000	-15 326 080

The listing is by Евгений (Evgeniy) from the agency "Садовое кольцо" (Sadovoye Kolytso). The page includes a large photo of the building, a map showing the location, a panoramic view, and a sign for "SOHO+ CLUBBAY INFRASTRUCTURE FOR RESIDENTS". The browser address bar shows the URL: realty.yandex.ru/offer/6300435054888818724/.

realty.yandex.ru/offer/6300435054888818724/

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

1 464 112 000 Р
16748 м², торговое помещение

+7 (939) 500-55-90

Евгений
Агентство «Садовое кольцо»

Описание

16748 м² — общая площадь 1 этаж из 6 4 м — высота потолков

Класс бизнес-центра — С Пропускной системы нет Возможности добавить телефонные линии нет

Мебель 0 телефонных линий

Комментарий продавца

Евгений. Лот: 99-103-574 Торгово-развлекательный центр, расположен по адресу: Московская область, г. Коломна, пл. Восстания, д. 7 (Новорязанское шоссе, 90 км. от МКАД) в центре города рядом с ж/д вокзалом (ст. Голутвин), автовокзалом и городским рынком; введён в эксплуатацию в 2009 году; 6 уровней, включая нулевой (супермаркет); 2 пассажирских лифта, 2 группы травалаторов, 2 группы эскалаторов; вся полезная площадь сдана в аренду; электрическая мощность 2500 кВт; высота потолков 4,2 - 4,4 м; 3 земельных участка в собственности - 0,32 га под зданием, 0,1 га под зданием, 0,25 га для парковки автомобилей, 1 зем. участок 0,26 га в долгосрочной аренде до 2066 года (для парковки автомобилей). АГЕНТАМ ПРОСЬБА НЕ ЗВОНИТЬ.

+7 (939) 500-55-90 Евгений
Агентство «Садовое кольцо»

Панорама

SOHO NOHO+
АПАРТАМЕНТЫ С ОТДЕЛКОЙ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ
+7 (495) 186-16-67

RU 18:09 16.05.2020

<https://realty.yandex.ru/offer/6300435054888818724/>


Аналог № 2

Купить торговое помещение Московская область, городской округ Чехов, Симферопольское шоссе, 59-й километр, 1; продажа торгового помещения в Торговом ц...

Торговое помещение, 19323,2 м² Класс В+

Московская область, городской округ Чехов, Симферопольское шоссе, 59-й километр, 1
Симферопольское шоссе 51,30 км

29 июля 2016 г. (обновлено 23 апреля) Просмотры: 1 079 № 6298818688725676211



1 850 000 000 Р
1 650 000 000 Р ▲ + 200 000 000 Р
Следить за ценой

99 740 Р за м²


+7 (965) 188-56-12

Наталья
Агентство «Аgora estate»

Описание

19323,2 м ² — общая площадь	5,5 м — высота потолков	534,8 сотки — участок
1 этаж из 3	2012 год постройки	

Торговый центр Кондиционер



Узнайте


Купить торговое помещение Московская область, городской округ Чехов, Симферопольское шоссе, 59-й километр, 1; продажа торгового помещения в Торговом ц...

Торговый центр Кондиционер
Класс бизнес-центра — В+ Охрана

Комментарий продавца

ПРОДАЖА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА КАРУСЕЛЬ. МО.г. Чехов, 53 км. от МКАД по Симферопольскому шоссе.
19323,2 кв.м. 1 этаж-16026,3 кв.м
2 этаж-2233,1 кв.м
3 этаж-1063,8 кв.м
Сроки действия договоров:
Карусель - от 15.06.12 +165 мес.
М-Видео - 26.04.13 + 12 лет
Детский Мир - 17.10.12 + пролонгации каждые 11 мес. до 2023 года.
Золла - 28.06.13 + пролонгации каждые 11 мес. декабрь 2022 года.
Бургер Рус - 12.06.13 + 10 лет.
Торговая галерея:
Более 50-ти магазинов
Более 14-ти островов
Земельный участок 53 477 кв.м в собственности. Парковка наземная, перед зданием на 300 м/мест.
Выделенная мощность 2000 кВт. Год постройки-1975 г.
Год полной реконструкции-2012 г.
Объект № 538068/Номер объекта: #5/538068/310

+7 (965) 188-56-12 **Наталья**
Агентство «Аgora estate»



1 850 000 000 Р
19323,2 м², торговое помещение
+7 (965) 188-56-12

Наталья
Агентство «Аgora estate»

Узнайте стоимость ремонта офиса!

Новостройка ЖК Норвежский Казань!

<https://realty.yandex.ru/offer/6298818688725676211/>

Аналог № 3

www.strategiya-invest.ru Московская область, город Ступино, улица Горького, 26 - 8 500 кв.м. / Продажа торгового центра с арендаторами

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД СТУПИНО, УЛИЦА ГОРЬКОГО, 26 - 8 500 КВ.М. / ПРОДАЖА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА С АРЕНДАТОРАМИ



ID объекта:	6756
Город:	Ступино
Регион:	Московская область
Площадь:	11 500 кв.м.
Стоимость:	1 030 000 000 Руб
Срок окупаемости:	12 года

 Документ в формате PDF

Поделиться:   

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Продажа отдельно стоящего здания - торговый центр "ОКА" в городе Ступино.

Торговый центр представляет из себя одноэтажное здание общей площадью - **8 500 кв.м.** с антресолью, полностью заполнен арендаторами, открыт в 2009 г. На первом этаже размещены супермаркет «Перекрёстки», супермаркет электроники «Эксперт» и другие известные магазины. На антресоли фудкорт - 4 оператора и детская игровая зона. Земельный участок - **2,4 Га в собственности**. На участке находятся два офисных здания площадью - 3 000 кв.м., полностью сданы в аренду под офис.

Коммерческие условия:
 Общая площадь - **11 500 кв.м.**
 Стоимость - **1 030 000 000 руб.**
 MAI1 - **7 152 777 руб.**; GAZ1 - **85 833 333 руб.**
 Окупаемость - **12 лет** (без учета индексации).
 Доходность - **8,33%**

Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения отдельно стоящего здания с арендаторами в Ступино.

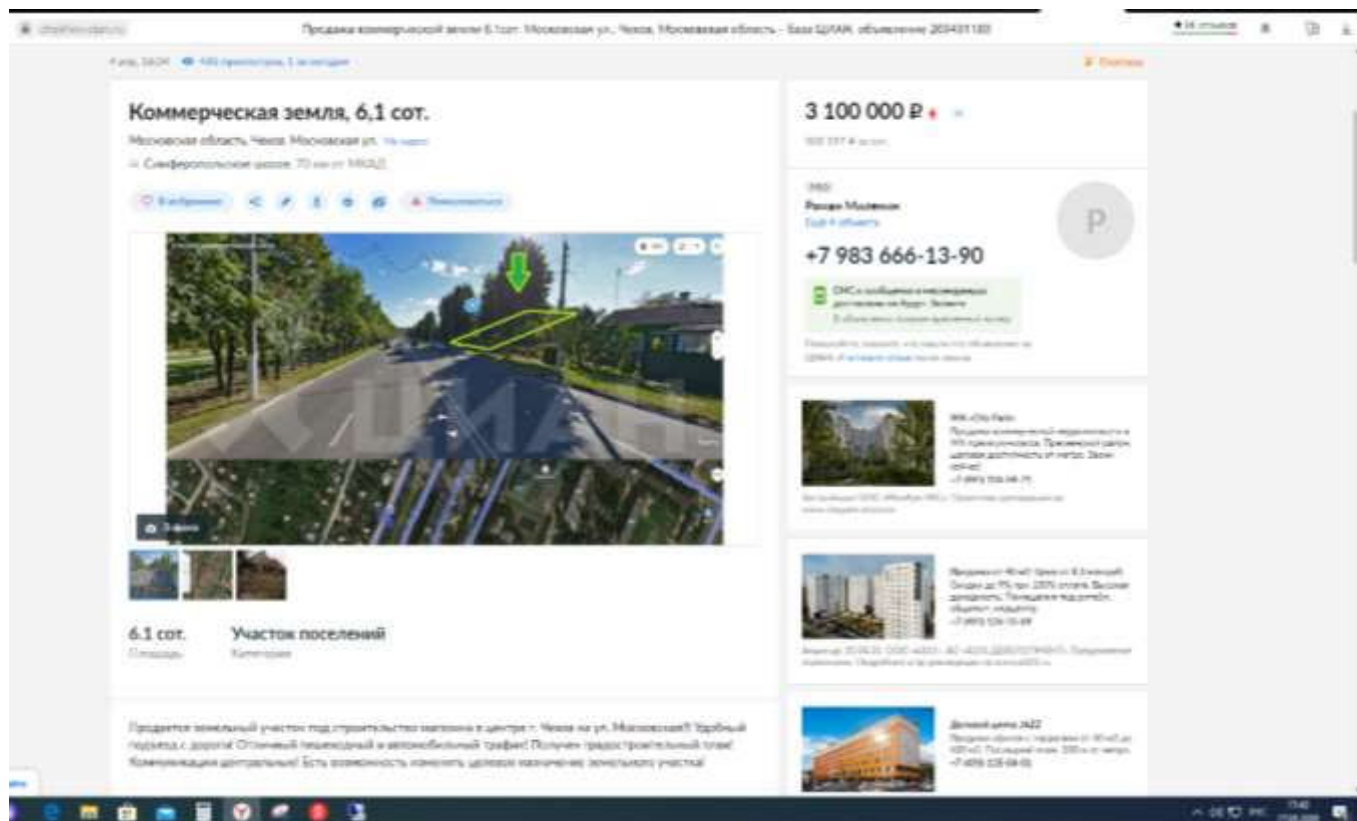
* Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.

Детали
 ID: 6756
 Адрес: Ступино, ул. Горького, 26
 Этаж: 1
 Этажность: 1
 Отделка: евроремонт.
 Вентиляция: есть
 Высота потолка: 5,0

<http://www.strategiya-invest.ru/object/6756/>

Источники, использованные при расчете стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Аналог № 1



<https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/203431180/>

Аналог № 2

← Я ↻ chekhov.cian.ru Продаю коммерческую зе...
🔊 📄 🗨️ ★ 3К отзывов 🏠 📄 ⏴ ⏵

Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК
+ Разместить объявление

Недвижимость в Чехове > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Чехове > Симферопольское шоссе > метро Курская > улица Уездная

5 мая, 14:52 333 просмотра, 0 за сегодня
Платное

Коммерческая земля, 1 га

Московская область, Чехов, ул. Уездная, 10 [На карте](#)

📍 Курская · 60 мин. на транспорте
📍 Царицыно · 45 мин. на транспорте

📍 Аннино · 60 мин. на транспорте

📍 Симферопольское шоссе, 48 км от МКАД

❤ В избранное
🔗 📄 ⬇️ 📄 📄 📄
⚠ Пожаловаться

Нет фото

1 га

Площадь

Участок поселений

Категория

Срочно продается в экологически чистом, тихом и зеленом р-не г. Чехова, ул. Уездная, в 48 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, ровный сухой правильной формы земельный участок площадью 1 Гектар со всеми центральными коммуникациями - свет, газ, вода, канализация, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства жилых и нежилых объектов, участок граничит с лесным массивом, в собственности более 3 лет, один взрослый собственник, свободная продажа, все документы готовы к сделке, асфальтированный круглогодичный подъезд, в шаговой доступности сетевой магазин Дикси, гостинично-ресторанный комплекс Меридиан, кафе Все на мангале, рядом школа, детский сад, поликлиника, Ледовый хоккейный центр "Витязь", Дворец спорта Олимпийский, ТЦ "Карнавал", лес, озеро, удобная транспортная доступность к Москве: 12 мин пешком ж/д станция Чепелево, и 30- 40 мин метро Царицыно, Текстильщики, Курская; в 5 мин пешком остановка общественного транспорта 40 - 50 мин метро Дм.Донского, Анино, Южная, оперативный показ, содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке, СРОЧНО.

30 000 000 ₽
▼

30 000 000 ₽ за га

PRO

ID 34994

Еще 74 объекта

+7 901 221-24-04

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Написать сообщение

Продажа от 40 м2. Цена от 8,3 млн руб.
Скидки до 9% при 100% оплате.
Высокая доходность.
Помещения под ритейл, общепит, медцентр.
+7 (495) 126-55-69

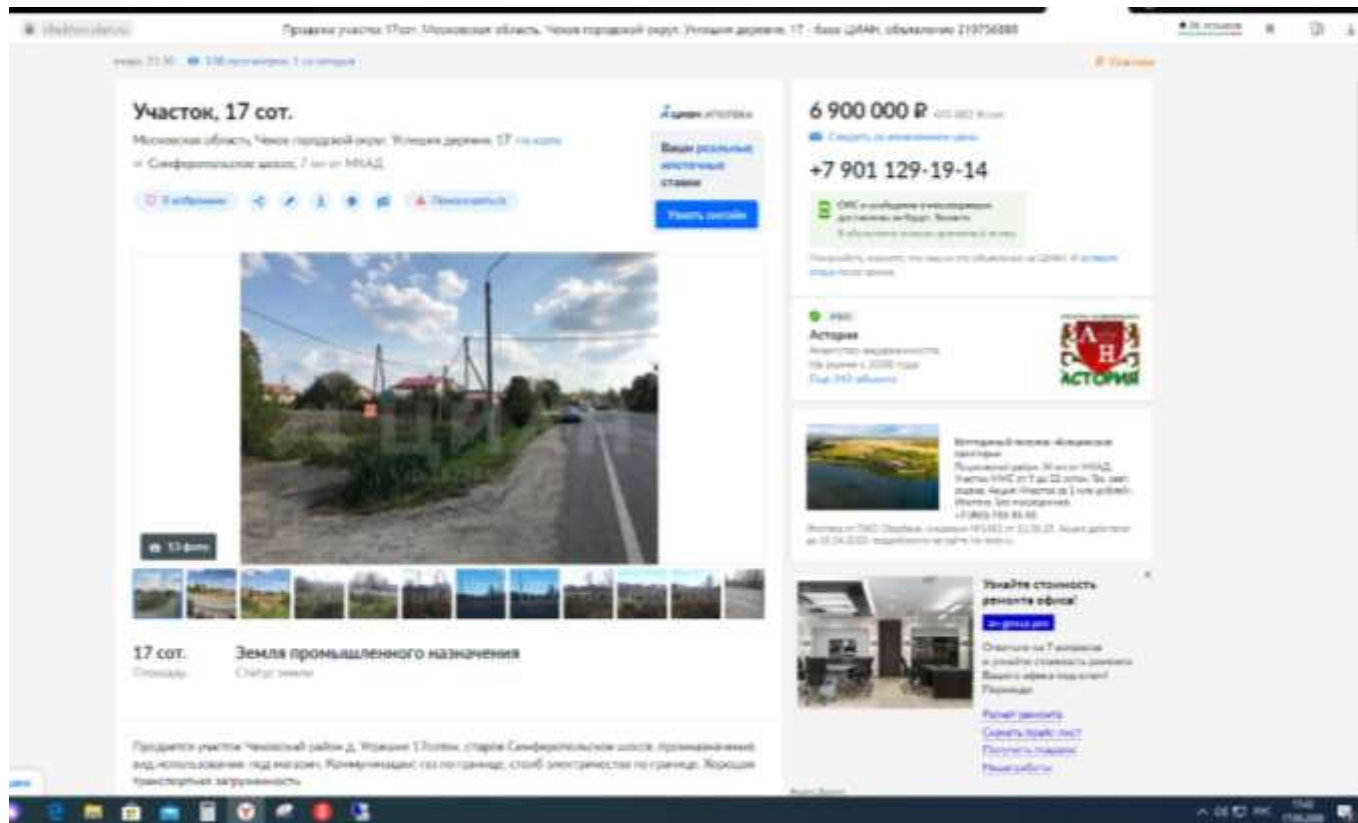
Акция до 30.04.20. ООО «А101», АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ». Предложение ограничено. Подробнее и пр.декларации на [www.a101.ru](#)

Аренда от 44 м2. Цена Ор. на 8 мес.
Арендные каникулы. Оплата только коммунальных платежей.
+7 (495) 126-55-79

Предложение ограничено в ЖК «Испанские кварталы». ООО «А101», АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ». Подробности и ПД на [www.a101.ru](#)

<https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/158231783/>

Аналог № 3



https://chekhov.cian.ru/sale/suburban/219756889/



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 двумя методами:

- метод капитализации доходов - при применении данного метода стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между величинами стоимостей объектов недвижимости и уровнем их доходов;
- метод дисконтирования денежных потоков - осуществляются прогнозы относительно дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов с использованием специального коэффициента, отражающего риски, которые связаны с инвестициями в данный объект недвижимости.

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 течении 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 остающийся 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.

Коэффициент капитализации для объекта недвижимости как для изнашиваемого актива в этом случае рассчитывается на основании ставки дохода на капитал (Re) и нормы возврата капитала (SFF) с учетом корректирующего коэффициента. Ставка капитализации для объекта, теряющего стоимость, считается по формуле:

$$R_0 = \frac{R_e + SFF(n-k; R_e)}{K_{ck+1}},$$

где

R_0 - 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 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

<p>ПОЛИС № 0991R/776/20165/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>		
<p>г. Москва</p>		<p>7 апреля 2020 г.</p>
<p>Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/20165/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.</p>		
<p>СТРАХОВЩИК</p>	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.</p>	
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ</p>	<p>Непубличное акционерное общество «Евроэксперт» 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, этаж 5, помещение 8 ИНН: 7709542694</p>	
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ПОЛИСА</p>	<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 16 апреля 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 15 апреля 2021 г. включительно.</p>	
<p>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</p>	<p>Страховая сумма составляет: 1 001 000 000.00 руб. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i></p>	
<p>ФРАНШИЗА</p>	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>	
<p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.</p>	
<p>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</p>	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>	
<p>СТРАХОВОЙ РИСК</p>	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 16 апреля 2020 г. по 15 апреля 2021 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 16 апреля 2020 г. по 15 апреля 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.</p>	
<p>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</p>	<p>Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных</p>	

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

	расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Непубличное акционерное общество «Евроэксперт»	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
в лице Генерального директора Сингейкиной Екатерины Гелиевны, действующего на основании Устава	в лице Руководителя проекта Дирекции сопровождения транспортных видов страхования Управления сопровождения продаж Корпоративного блока Московского регионального центра АО "АльфаСтрахование" Черкасских Елены Анатольевны, действующего на основании доверенности № 0526/20 от 23.03.2020 г.	



«Договор (Первичный/Пролонгация)» - 0991R/776/70010/6
Исп. Кушниц О.В. +74957860999#5435

Исп.: Кушниц О.В. +74957860999 #5435



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFARE)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

НАО "Евроэксперт"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Лесных Юлия Михайловна

(Ф.И.О. участника)

является членом РОО и включен(а) в реестр «13» апреля 2015 г. за регистрационным номером 009438

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №006739-1 от 26.03.2018, Оценка недвижимости, действителен до 26.03.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Непубличное акционерное общество "Евроэксперт" (ИНН 7709542694)

Стаж в области оценочной деятельности: 10 лет

Общий стаж: 13 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Страхование открытое акционерное общество «ВСК». Договор №200E0B40R0038 от 30.12.2019 на сумму 50000000 руб., срок действия с 01.01.2020 по 31.12.2020;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/18/0325R/776/00002/18-009438 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/18/0325R/776/00002/18-009438 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Свидетельство №0049/2015 от 28.02.2015 НОУ ДПО "Институт профессионального образования" (повышение квалификации в области оценки);
2. Диплом №ПП-1 581555 от 01.07.2009 ГОУ ДПО "Государственная академия повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно - коммунального комплекса России" (переподготовка в области оценки);
3. Диплом №ВМА 0067231 от 03.07.2008 ГОУ ВПО "Воронежский государственный университет" (высшее);
4. Диплом №АВЕ 0546167 от 01.07.2006 ГОУ ВПО "Воронежский государственный университет" (высшее)

Квалификационный аттестат: №006739-1 от 26.03.2018, направление: Оценка недвижимости, действителен до 26.03.2021.

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации: Плановая, 07.02.2018 - 07.02.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 03.04.2020 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03 апреля 2020 г.

Дата составления выписки 03 апреля 2020 г.



С.Д. Заякин

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №200E0B40R0038

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Лесных Юлия Михайловна		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)	50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)	17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,035%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: <ul style="list-style-type: none"> • первый страховой взнос в размере 4 375 руб. 00 коп. (Четыре тысячи триста семьдесят пять рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «16» января 2020 г., • второй страховой взнос в размере 4 375 руб. 00 коп. (Четыре тысячи триста семьдесят пять рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «16» апреля 2020 г., • третий страховой взнос в размере 4 375 руб. 00 коп. (Четыре тысячи триста семьдесят пять рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «16» июля 2020 г., • четвертый страховой взнос в размере 4 375 руб. 00 коп. (Четыре тысячи триста семьдесят пять рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «16» октября 2020 г. 	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2020 г.	по «31» декабря 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

 У.В. Карухина /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «31» декабря 2019 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006739-1 « 26 » марта 20 18 г.


Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Лесных Юлии Михайловне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 26 » марта 20 21 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 6 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I: _____	Всего листов выписки: _____
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7074		
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255	
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402	
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 314:092-2459	
Адрес:	Московская область, городское поселение Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96	
Площадь, м ² :	32835,0	
Назначение:	Нежилое здание	
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.:	1787529480.14	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жогло С. С.	
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего листов выписки: _____
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7074		50:31:0000000:18255	
Кадатровый номер:		50:31:0040402:66, 50:31:0040402:229	
Кадатровые номера нных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:31:0000000:40558, 50:31:0000000:40559, 50:31:0000000:40554, 50:31:0000000:40556, 50:31:0000000:40553, 50:31:0000000:40555, 50:31:0000000:40560, 50:31:0040402:898	
Кадатровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадатровые 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	
Кадатровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Чуприн Максим Сергеевич №77-13-231, ООО ИСК "СТОЛИЦА", 09.08.2017 г. Рычков Кирилл Михайлович №77-13-260, ООО «100 НА 100», 15.10.2018 г.	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Язмуратов Александр Анатольевич	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		полное наименование должности	инициалы, фамилия
		подпись	Жогло С. С.
		М.П.	

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074		
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255			
1. Правообладатель (правообладатели):		Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. 09.11.2017 Общая долевая собственность, № 50:31:0000000:18255-50/001/2017-33 от 09.11.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Аренда	
дата государственной регистрации:		16.10.2014	
номер государственной регистрации:		50-50-31/50/2014-159	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 16.10.2014 на 5 лет	
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "КАРИ", ИНН: 7702764909	
основание государственной регистрации:		Долгосрочный Договор аренды помещения от 01.04.2014 №48/14, дата регистрации 16.10.2014, №50-50-31/50/2014-159	
вид:		Аренда, Помещение № 245, 244, расположенные на 4-м этаже Торгового центра, общей площадью 71,4 кв. м, расчетной площадью 71,4 кв.м	
дата государственной регистрации:		17.10.2014	
номер государственной регистрации:		50-50-31/049/2014-326	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 17.10.2014 по 17.10.2024	
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Строим блинные", ИНН: 5048032708	
основание государственной регистрации:		Долгосрочный Договор аренды помещения от 01.08.2014 №21/14, дата регистрации 17.10.2014, №50-50-31/049/2014-326	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогло С. С.	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7074		50:31:0000000:18255	
Кadaстровый номер:			
вид:	Аренда, Помещение №1, расположенное на 1 этаже Торгового центра, площадью 66 кв.м.		
дата государственной регистрации:	26.11.2014		
номер государственной регистрации:	50-50-31/056/2014-304		
3.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.11.2014 на 5 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Связной Логистика", ИНН: 7703567318		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 24.06.2014 №14/14, дата регистрации 26.11.2014, №50-50-31/056/2014-304		
вид:	Аренда, Помещение, расположено по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, состоит из: - Этаж 1, помещение № 35, 36, 41-49, 55-56, 67-82, площадь 1889, 2 кв.м		
дата государственной регистрации:	22.06.2012		
номер государственной регистрации:	50-50-99/047/2012-128		
3.1.4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.06.2012 по 28.02.2022		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110		
основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения от 17.04.2012, дата регистрации 22.06.2012, №50-50-99/047/2012-128		
вид:	Аренда, Помещение №13 расположено на 2 этаже Торгового центра, общей площадью 83, 50 кв.м.		
дата государственной регистрации:	01.12.2014		
номер государственной регистрации:	50-50-31/058/2014-138		
3.1.5. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.12.2014 на 3 года		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Магистр 2006", ИНН: 7743581118		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения №31/14 от 19.06.2014, дата регистрации 01.12.2014, №50-50-31/058/2014-138		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		подпись	Жогло С. С.
полное наименование должности		М.П.	
		инициала, фамилия	

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7074			
Кадастровый номер: <u>50:31:0000000:18255</u>			
вид:	Аренда, нежилое помещение №4 площадью 59,7 кв.м, расположенное на 1 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 314:092-2459, лит. К Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул.Московская, вл.96, кад.№ 50:31:0000000:18255,		
дата государственной регистрации:	19.12.2014		
номер государственной регистрации:	50-50-31/039/2014-053		
3.1.6. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.12.2014 по 19.12.2017		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ДАМАС-Ювелирторг", ИНН: 7715711069		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 01.07.2014 №68/14, дата регистрации 19.12.2014, №50-50-31/039/2014-053		
вид:	Аренда, Помещение №10 общей площадью 21,4 кв.м, расположенное на 1 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 314:092-2459, лит. К, Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул.Московская, вл.96, кад.№ 50:31:0000000:18255		
дата государственной регистрации:	31.08.2015		
номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/003/2015-7235/2		
3.1.7. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.08.2015 по 31.08.2018		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СЕКА", ИНН: 5029150488		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 08.06.2014 №28/14, дата регистрации 31.08.2015, №50-50/031-50/031/003/2015-7235/1		
вид:	Аренда, помещение № 259 площадью 160,1 кв.м, помещение №257 площадью 62,4 кв.м на 4 этаже в Здании: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 314:092-2459, лит. К		
дата государственной регистрации:	02.10.2015		
номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/001/2015-7894/2		
3.1.8. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 02.10.2015 сроком на 5 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ГЛОБУС-ПРЕСС XXI", ИНН: 7710423483		
основание государственной	Долгосрочный договор аренды помещения от 20.04.2015 №73/15, дата регистрации 02.10.2015, №50-50/031-50/031/001/2015-7894/1;		

регистрации:	Дополнительное соглашение к Долгосрочному договору аренды помещения № 73/15 от "20" апреля 2015 г. от 24.05.2016 №2, дата регистрации 11.11.2016, №50-50/001-50/027/011/2016-4479/1		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогло С. С.	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>21.01.2019</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7074			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255			
3.1.9.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Аренда, Помещения №№24, 25, 26, общей площадью 153, 9 кв.м. 24.03.2016 50-50/031-50/031/001/2016-478/2 с 24.03.2016 на срок 3 года Общество с ограниченной ответственностью "Модуль", ИНН: 5053070667 Долгосрочный договор аренды помещения от 21.07.2014 №19/14, дата регистрации 24.03.2016, №50-50/031-50/031/001/2016-478/1 Аренда, Помещение общей площадью 276, 1 кв.м. на 4 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, ппв.№ 314-092-2459, лит. К, расположенное по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084	
3.1.10.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	19.10.2011 50-50-31/046/2011-024 с 19.10.2011 сроком на 14 лет Общество с ограниченной ответственностью "Квинта-Рест Чехов", ИНН: 7723786967 Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №66 от 08.09.2011, дата регистрации 19.10.2011, №50-50-31/046/2011-024; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №66 от 08 сентября 2011 г. от 25.07.2016 №3, дата регистрации 02.11.2016, №50-50/031-50/027/01/2016-4812/1	
3.1.11.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	19.10.2011 50-50-31/046/2011-068 с 19.10.2011 сроком на 14 лет Общество с ограниченной ответственностью "Квинта-Рест Чехов", ИНН: 7723786967 Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №67 от 08.09.2011, дата регистрации 19.10.2011, №50-50-31/046/2011-024; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №66 от 08 сентября 2011 г. от 25.07.2016 №3, дата регистрации 02.11.2016, №50-50/031-50/027/01/2016-4812/1	

	19.10.2011, №50-50-31/046/2011-068; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №67 от 08 сентября 2011 г. от 25.07.2016 №3, дата регистрации 02.11.2016, №50-50/031-50/027/011/2016-4818/1
основание государственной регистрации:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жоголо С. С.
полное наименование должности	подпись
М.П.	инициалы, фамилия

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7074			
Кadaстровый номер: <u>50:31:0000000:18255</u>			
вид:	Аренда, Помещения 127-129 общей площадью 282, 8 кв.м. в Здании: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084		
дата государственной регистрации:	23.11.2011		
номер государственной регистрации:	50-50-31/052/2011-184		
3.1.12. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.11.2011 сроком на 7 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Молный Континент", ИНН: 7708663960		
основание государственной регистрации:	Основной договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 28.06.2011 №605, дата регистрации 23.11.2011, №50-50-31/052/2011-184		
вид:	Аренда, нежилое помещение площадью 42, 5 кв.м. в Здании: торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К		
дата государственной регистрации:	17.06.2016		
номер государственной регистрации:	50-50/027-50/031/005/2016-6286/4		
3.1.13. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 08.05.2013 по 11.04.2016		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АПТЕКА-А.в.е-1", ИНН: 7714844316		
основание государственной регистрации:	Соглашение об уступке прав и обязанностей к Договору аренды нежилого помещения №71/13 от 01 апреля 2013 года от 01.07.2015, дата регистрации 17.06.2016, №50-50/027-50/031/005/2016-6286/3; Договор аренды нежилого помещения от 01.04.2013 №71/13, дата регистрации 08.05.2013, №50-50-31/028/2013-140		
вид:	Аренда, Нежилое помещение общей площадью 387, 0 кв.м., расположено на 3 этаже в Здании: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084		
дата государственной регистрации:	13.02.2012		
номер государственной регистрации:	50-50-31/004/2012-088		
3.1.14. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.02.2012 сроком на 5 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Август", ИНН: 7825099392; Общество с ограниченной ответственностью "Эль Пунто", ИНН: 7708135209		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 13.07.2011 №40, дата регистрации 13.02.2012, №50-50-31/004/2012-088		

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки: _____
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7074			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
вид:	Аренда, Нежилые помещения (№102, 103, 105, 106, 108) общей площадью 275, 3 кв.м., расположены на 1 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084		
дата государственной регистрации:	15.02.2012		
номер государственной регистрации:	50-50-31/004/2012-347		
3.1.15. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.05.2017 по 30.04.2027		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 12.07.2011 №64, дата регистрации 15.02.2012, №50-50-31/004/2012-347		
вид:	Аренда, Помещение № 111, площадью 110, 0 кв. м, расположенное на 2-м этаже , Здания: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 314:092-2459, лит. К, адрес:Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул.Московская, вл.96, кад.№ 50:31:0000000:18255		
дата государственной регистрации:	05.10.2016		
номер государственной регистрации:	50-50/031-50/027/011/2016-2381/2		
3.1.16. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.11.2014 по 31.12.2018		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Андряинов Вадим Владимирович		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения №12/14 от 01.11.2014, дата регистрации 05.10.2016, №50:31:0000000:18255-50/031/2017-6; Дополнительное соглашение №4 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года от 01.08.2015, дата регистрации 15.02.2017, №50:31:0000000:18255-50/031/2017-5; Дополнительное соглашение №7 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года от 01.01.2017, дата регистрации 15.02.2017, №50:31:0000000:18255-50/031/2017-7		
вид:	Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084, Нежилое помещение на 1-ом этаже, площадью 1889, 2 кв.м. в Здании: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К		
дата государственной регистрации:	30.03.2012		
номер государственной регистрации:	50-50-31/013/2012-177		
3.1.16. срок, на который установлено			

ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.03.2012 на 10 лет
3.1.17. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915
основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения от 23.01.2012 №01-6/747, дата регистрации 30.03.2012, №50-50-31/013/2012-177
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	
полное наименование должности	Жогло С. С.
подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7074			
Кадастровый номер: <u>50:31:0000000:18255</u>			
вид:	Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084, Нежилое помещение площадью 114, 8 кв.м. расположенное на 2 этаже в Здании: торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К		
дата государственной регистрации:	11.05.2012		
номер государственной регистрации:	50-50-31/022/2012-355		
3.1.18. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 11.05.2012 на 5 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТВОЕ Регион 14", ИНН: 7715840956		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №58, дата регистрации 11.05.2012, №50-50-31/022/2012-355; Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №58		
вид:	Аренда, Нежилые помещения №1 общей площадью 2042 кв.м. в Здании: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К, по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084		
дата государственной регистрации:	15.05.2012		
номер государственной регистрации:	50-50-31/057/2011-119		
3.1.19. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.05.2012 на 7 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Эльдорадо", ИНН: 7715641735		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №20; Соглашение об уступке прав и обязанностей (перенайме) по Договору аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №20 от 24.06.2011 от 01.03.2012; Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №20, дата регистрации 14.12.2011, №50-50-31/057/2011-119; Соглашение об уступке прав и обязанностей (перенайме) по Договору аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №20 от 24.06.2011 от 01.03.2012, дата регистрации 15.05.2012, №50-50-31/023/2012-264		
вид:	Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, кад.№ 50:31:0000000:18255, Нежилое помещение № 256, расположенное на 4 этаже, площадью 16, 2 кв.м в Здании: торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 32 835 кв.м, инв.№ 314:092-2459, лит. К		
дата государственной регистрации:	31.01.2017		
номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/031/2017-2		
срок, на который установлено			

ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.12.2016 по 01.12.2019
3.1.20. ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Межевитин Алексей Андреевич
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 01.12.2016 №53/16, выданный орган: -, дата регистрации 31.01.2017. №50:31:0000000:18255-50/03 1/2017-1
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	
полное наименование должности	Жогло С. С.
подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: _____	
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7074		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255		
3.1.21.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Аренда 13.02.2017 50:31:0000000:18255-50/031/2017-4 с 13.02.2017 на срок 5 (пять) лет Общество с ограниченной ответственностью "Мистер Сумкип", ИНН: 5047095014 Долгосрочный договор аренды помещений №39/16 от 12.09.2016, выдавший орган: -, дата регистрации 13.02.2017, №50:31:0000000:18255-50/031/2017-3 Аренда, Помещение площадью 26, 7 кв.м. на 1 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084		
3.1.22.	дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	24.10.2012 50-50-31/059/2012-364 с 01.10.2012 сроком на 10 лет Цибисова Наталья Александровна Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 01.10.2012 №17/12, дата регистрации 24.10.2012, №50-50-31/059/2012-364		
3.1.23.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Аренда, Помещение площадью 383, 6 кв.м. в Здании: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084 13.11.2012 50-50-31/064/2012-110 с 13.11.2012 на 5 лет Общество с ограниченной ответственностью "АДИДАС", ИНН: 7714037390 Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 20.08.2012 №70, дата регистрации 13.11.2012, №50-50-31/064/2012-110		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		полное наименование должности		
		подпись	инициалы, фамилия	
		Жогло С. С.		

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки: _____
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7074		50:31:0000000:18255	
Кадастровый номер:			
вид:	Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084. Помещение на 1 этаже общей площадью 66 кв.м. в Здании: торгово-развлекательный центр. назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К		
дата государственной регистрации:	19.12.2012		
номер государственной регистрации:	50-50-31/071/2012-344		
3.1.24. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.12.2012 на 3 года		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Связной Логистика", ИНН: 7703567318		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №14, дата регистрации 19.12.2012, №50-50-31/071/2012-344		
вид:	Доверительное управление, доверительное управление		
дата государственной регистрации:	09.11.2017		
номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/001/2017-34		
3.1.25. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 30.09.2021		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" от 29.08.2016		
вид:	Аренда		
дата государственной регистрации:	30.08.2013		
номер государственной регистрации:	50-50-31/047/2013-133		
3.1.26. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.08.2013 на срок 3 года и 2 месяца		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Федосеева Ольга Станиславовна		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 02.05.2013 №54/13, дата регистрации 30.08.2013, №50-50-31/047/2013-133		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогло С. С.	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2.	Всего листов раздела 2.:	Всего разделов: _____
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7074		50:31:0000000:18255	
Кадастровый номер:			
3.1.27.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Аренда 30.08.2013 50-50-31/047/2013-134 с 30.08.2013 сроком на 5 лет Общество с ограниченной ответственностью "ЮНАЙТЭД ТРЭЙДИНГ", ИНН: 7704656218 Договор аренды нежилых помещений в торго-развлекательном центре от 08.06.2011 №8, дата регистрации 30.08.2013, №50-50-31/047/2013-134 Аренда, Нежилые помещения 225. 226. 263. 264. 265. 266. чп 320, 361, по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, кад.№ 50:31:0000000:18255 в Здание: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 7 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 314:092-2459, лит. К 07.09.2018 50:31:0000000:18255-50/031/2018-36	
3.1.28.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	с 07.09.2018 по 08.06.2030 Закрытое акционерное общество "Викинг-Люксор", ИНН: 2128030147 Долгосрочный договор аренды от 01.09.2016 №75/16, дата регистрации 07.09.2018, №50:31:0000000:18255-50/031/2018-35 Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, кад.№ 50:31:0000000:18255, 3 Нежилые помещения общей площадью 241, 48 кв.м. в Здании: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 314:092-2459, лит. К 25.10.2013 50-50-31/054/2013-133	
3.1.29.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	с 25.10.2013 на 7 лет Общество с ограниченной ответственностью "КосмоСити", ИНН: 7707744960 Долгосрочный договор аренды помещения от 20.09.2013 №51/13, дата регистрации 25.10.2013, №50-50-31/054/2013-133	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2.	Всего листов раздела 2.:	Всего листов выписки: _____
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7074			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	05.11.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/058/2013-367	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.10.2013 сроком на 5 лет	
3.1.30.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РУС БУРГЕР", ИНН: 2465213044	
	основание государственной регистрации:	Передаточный акт Закрытого акционерного общества "Фараон" реорганизуемого в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью "Фараон" от 30.04.2013; Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №61 от 08.08.2011, дата регистрации 28.10.2013, №50-50-31/058/2013-367	
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	30.12.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/070/2013-211	
3.1.31.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.12.2013 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КАРИ", ИНН: 7702764909	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения №59/13 от 20.09.2013, дата регистрации 30.12.2013, №50-50-31/070/2013-211	
	вид:	Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, кад.№ 50:31:0000000:18255, 3 Нежилое помещение №33, расположенное на 1-этаже, площадью 46 кв.м. в Здании: торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 314:092-2459, лит. К	
	дата государственной регистрации:	31.12.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/070/2013-232	
3.1.32.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.12.2013 по 28.05.2017 включительно	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КОРОНА", ИНН: 7726739228	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 28.06.2013 №10/13, дата регистрации 31.12.2013, №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. от 01.03.2016, дата регистрации 21.09.2016, №50-50/031-50/027/011/2016-3115/1	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	

7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	представлены документы на государственную регистрацию: соглашения об изменении условий договора, не связанного с отчуждением имущества, договора аренды (субаренды), иного ограничения
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		
полное наименование должности		подпись
		Жогло С. С.
		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание		вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела <u>7</u>	Всего листов раздела <u>7</u> :	Всего разделов: _____			Всего листов выписки: _____
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7074		50:31:0000000:18255				
Кадастровый номер:						
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	50:31:0000000:40558	Этаж № 04	004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	210.8
2	50:31:0000000:40559	Этаж № 04	005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	360.9
3	50:31:0000000:40554	Этаж № 04	001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	276.1
4	50:31:0000000:40556	Этаж № 01	003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	73.7
5	50:31:0000000:40553	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	32826.6
6	50:31:0000000:40555	Этаж № 04	002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	198.5
7	50:31:0000000:40560	Этаж № 04	006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	102.3
8	50:31:0040402:898	Этаж № 4,5	225,226, 263, 264,265,266, чп 262,267,чп 320,361	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2006.2
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			Жогло С. С.			
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	
					М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7063			
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	
Адрес:		городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96	
Основная характеристика (для сооружения):		протяженность	345 м
Назначение:		тип	значение
Наименование:		газоснабжение	единица измерения
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		Газопровод-ввод	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		746214.02	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		Жогло С. С.	
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

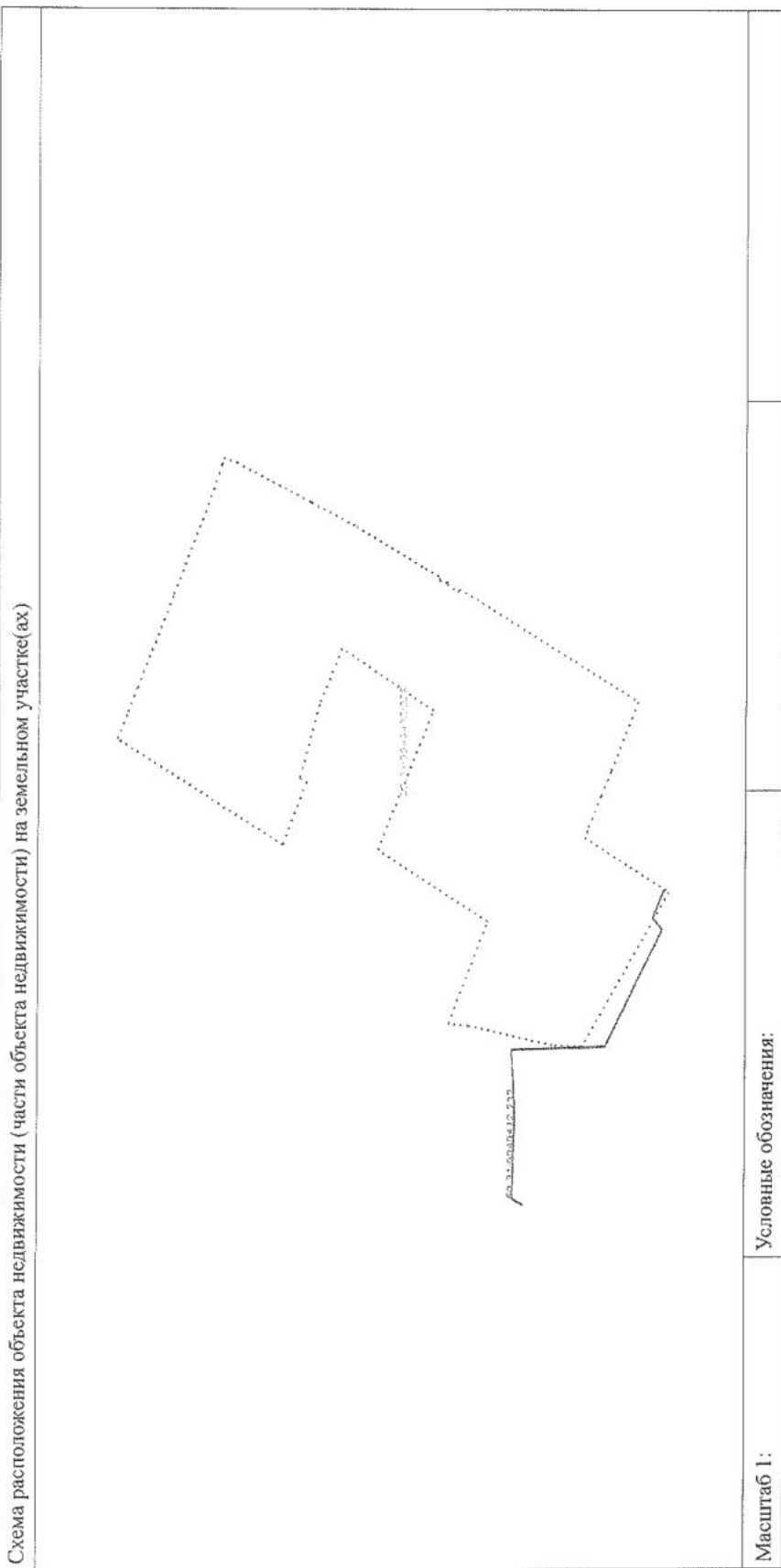
На основании запроса от 18.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего листов выписки: _____
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7063		50:31:0040412:232	
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232	
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		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Чуприн Максим Сергеевич №77-13-231, ООО ИСК "СТОЛИЦА", 27.07.2017 г.		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Протяженность газопровода-ввода составляет 345,15 м. За начало газопровода-ввода принимается точка врезки в существующий газопровод среднего давления d=110 мм. Концом принять ввод в котельную. Глубина залегания 00 м. Давление 0,3МПа. Газопровод-ввод состоит из 3-х учетных участков. Учетный участок №1. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 297,65 м. Материал - полиэтилен. Диаметр 110 мм. Учетный участок №2. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 7,3 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм. Учетный участок №3. Надземный газопровод среднего давления. Протяженность 40,2 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм. Протяженность: 345,1м Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Язмуралов Александр Анатольевич		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
			Жогло С. С.

М.П.

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2.:	Всего листов выписки:
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7063		50:31:0040412:232	
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232	
1.	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. 09.11.2017 Общая долевая собственность, № 50:31:0040412:232-50/001/2017-3 от 09.11.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление, доверительное управление	
вид:		09.11.2017	
дата государственной регистрации:		50:31:0040412:232-50/001/2017-4	
номер государственной регистрации:		до 30.09.2021	
3.	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:		Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" от 29.08.2016 данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	представлены документы на государственную регистрацию: соглашения об изменении условий договора, не связанного с отчуждением имущества	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогло С. С.	инициалы, фамилия
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7063		
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232	



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогло С. С.	инициалы, фамилия
полное наименование должности		подпись	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего листов выписки: _____
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7075		50:31:0000000:14918	
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		
Адрес:	Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская		
Площадь, м²:	54.0		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	здание трансформаторной подстанции		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	I		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2009		
Кадастровая стоимость, руб.:	835302.26		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	полное наименование должности		инициалы, фамилия
			Жогло С. С.
	подпись		

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7075			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:14918	

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		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Чуприн Максим Сергеевич №77-13-231, ООО «Геодезия и кадастр», 30.06.2017 г.		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Ямурадов Александр Анатольевич		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
			Жогло С. С.

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки:
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7075			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:14918	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогло С. С.	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7084	
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66	
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Чехов, ул. Московская, строение 96
Площадь:	9047 +/- 7кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	24134410.49
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
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жогло С. С.
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> I : <u> </u>
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7084	Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под размещение торгового центра
Сведения о кадастровом инженере:	Коновалова Дарья Александровна №77-15-11, Крашенинникова Инесса Леонидовна, 06.09.2017
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	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, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	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

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жогло С. С.
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7084		
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66

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 местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Язмуратов Александр Анатольевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жогло С. С.	инициалы, фамилия
полное наименование должности	подпись	
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7084		50:31:0040402:66	
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
1.	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. 09.11.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление, доверительное управление	
вид:		09.11.2017	
дата государственной регистрации:		50:31:0040402:66-50/001/2017-4	
номер государственной регистрации:		до 30.09.2021	
3.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" от 29.08.2016	
основание государственной регистрации:		не зарегистрировано	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	представлены документы на государственную регистрацию: соглашения об изменении условий договора, не связанного с отчуждением имущества	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогло С. С.	инициалы, фамилия
полное наименование должности		подпись	
			М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

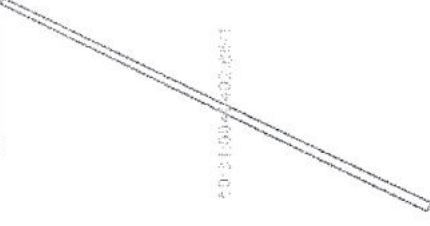
Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>3</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7084		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1 : данные отсутствуют	Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жогло С. С.
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

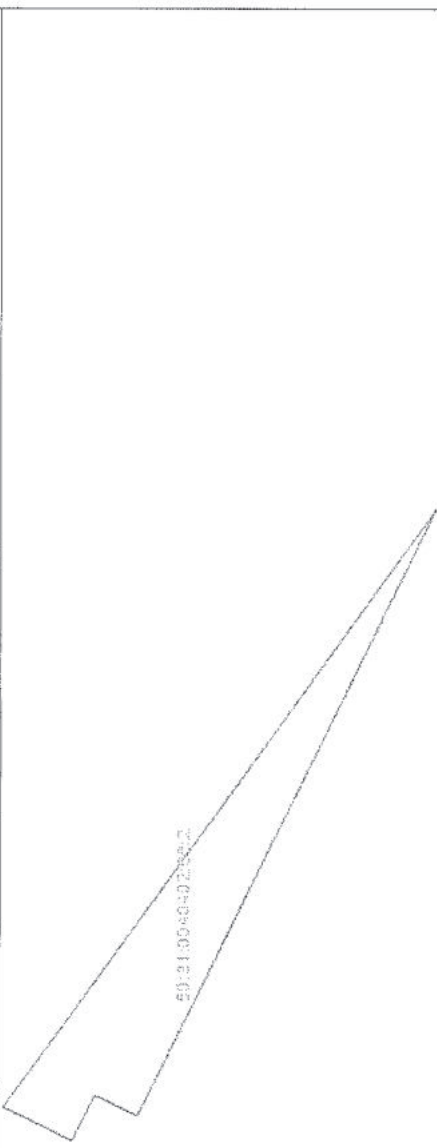
Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7084	
Кадастровый номер: <u>50:31:0040402:66</u>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>50:31:0040402:66/1</u>
	
Масштаб 1 : данные отсутствуют	Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жогло С. С.
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № 4	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего листов выписки:
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7084		50:31:0040402:66	
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

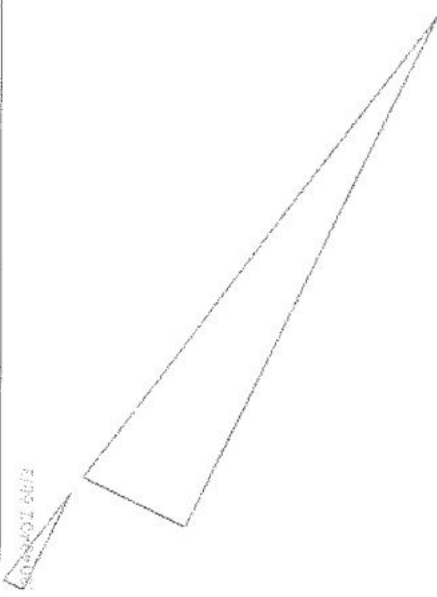
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жогло С. С.
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № 4 Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7084	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/3
	
Масштаб 1 : данные отсутствуют	Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жогло С. С.
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>4.1</u> Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : _____
(вид объекта недвижимости)	
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7084	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	127	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995 №578. 1. В пределах охраняемых зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиодифракции, юридических и физических 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 радиодифракции, 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, выделывать 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 отдаленными 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 радиодифракции; 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 радиодифракции, 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 радиодифракции, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиодифракции по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы; в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно</p>

подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиотелефонии в целях пользования услугами связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждение сооружениям связи и радиотелефонии (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое); Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВымпелКом», зона с особыми условиями использования территории, № б/н, 50.31.2.30, Землеустроительное дело Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВымпелКом» на территории Московской области Чеховского района» № б/н от 26.06.2014

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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, копка 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 подьема 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 всахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать летские 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 отдаленными 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), Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Бугры-Попасня 1" с отпайкой на ПС № 382 "Венюково", зона с особыми условиями использования территории, 50.31.2.15, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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, копка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от

2

412

3

53

верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организацией 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, логами, 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), Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Бугры-Лопасня 2" с отпайкой на ПС № 382 "Венюково", зона с особыми условиями использования территорий, 50.31.2.14, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жогло С. С.
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.П.
	подпись

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
21.01.2019 №	50/001/003/2019-7084		
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 1			
Система координат: МСК-50, зона 2			
Зона №			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
5	401973.22	2184784.17	0.02
данные отсутствуют			

№	Т01/10.20	4107/02.03	данные отсутствуют	М.П.
6	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0.02
7	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	0.02
8	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
8	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
9	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	0.02
10	401999.18	2184912	данные отсутствуют	0.02
16	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	401949.25	2184824.90	данные отсутствуют	0.10
18	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют	0.10
19	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401921	2184872.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	401999.70	2184910.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	401968.20	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

Жогло С. С.

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

КОПИ.

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.

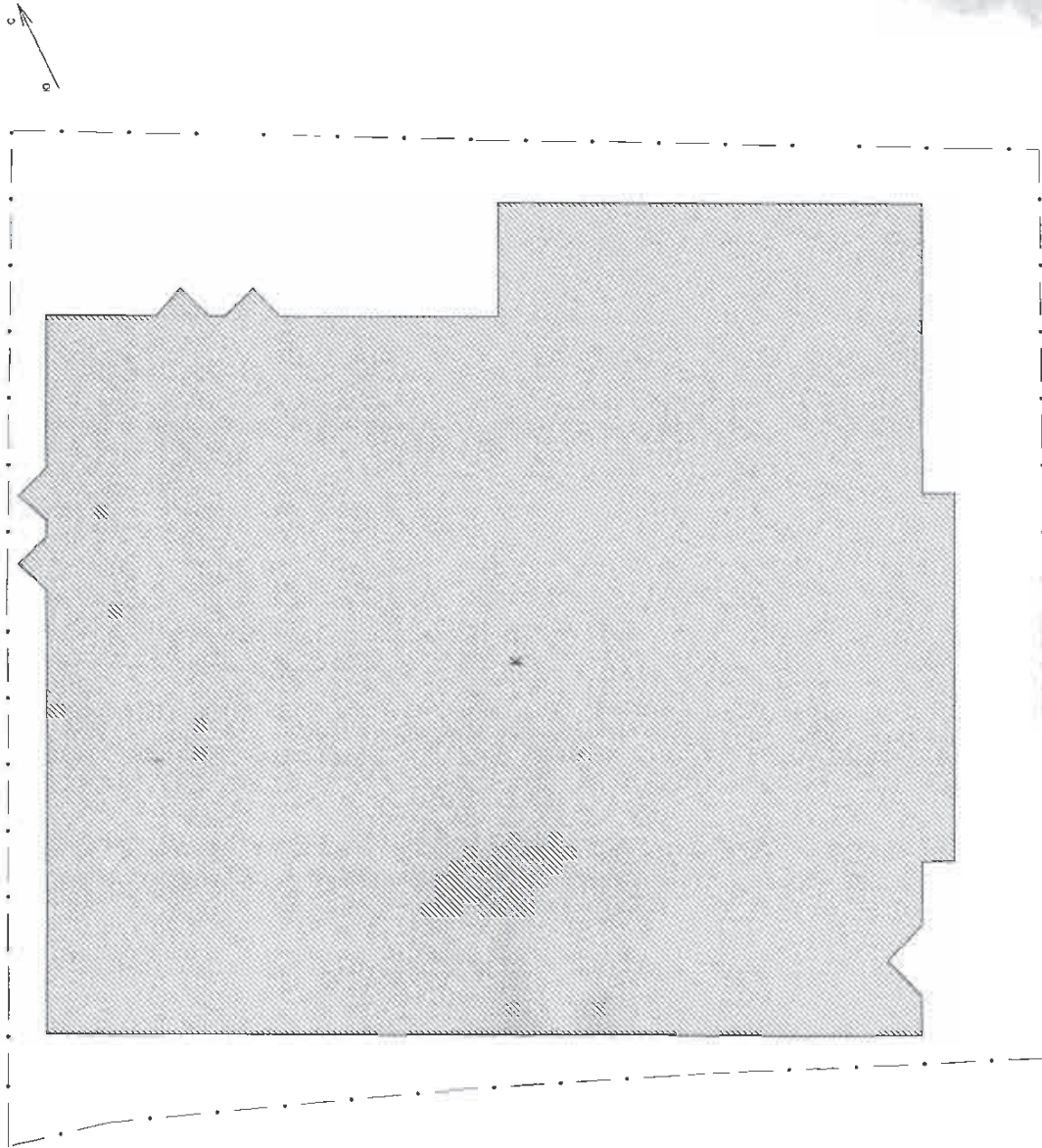
4. Состав объекта

№ 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		

6. План объекта
торгово-разлекательный центр
(наименование объекта)

M 1:500

Лист 1. Всего листов 1



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

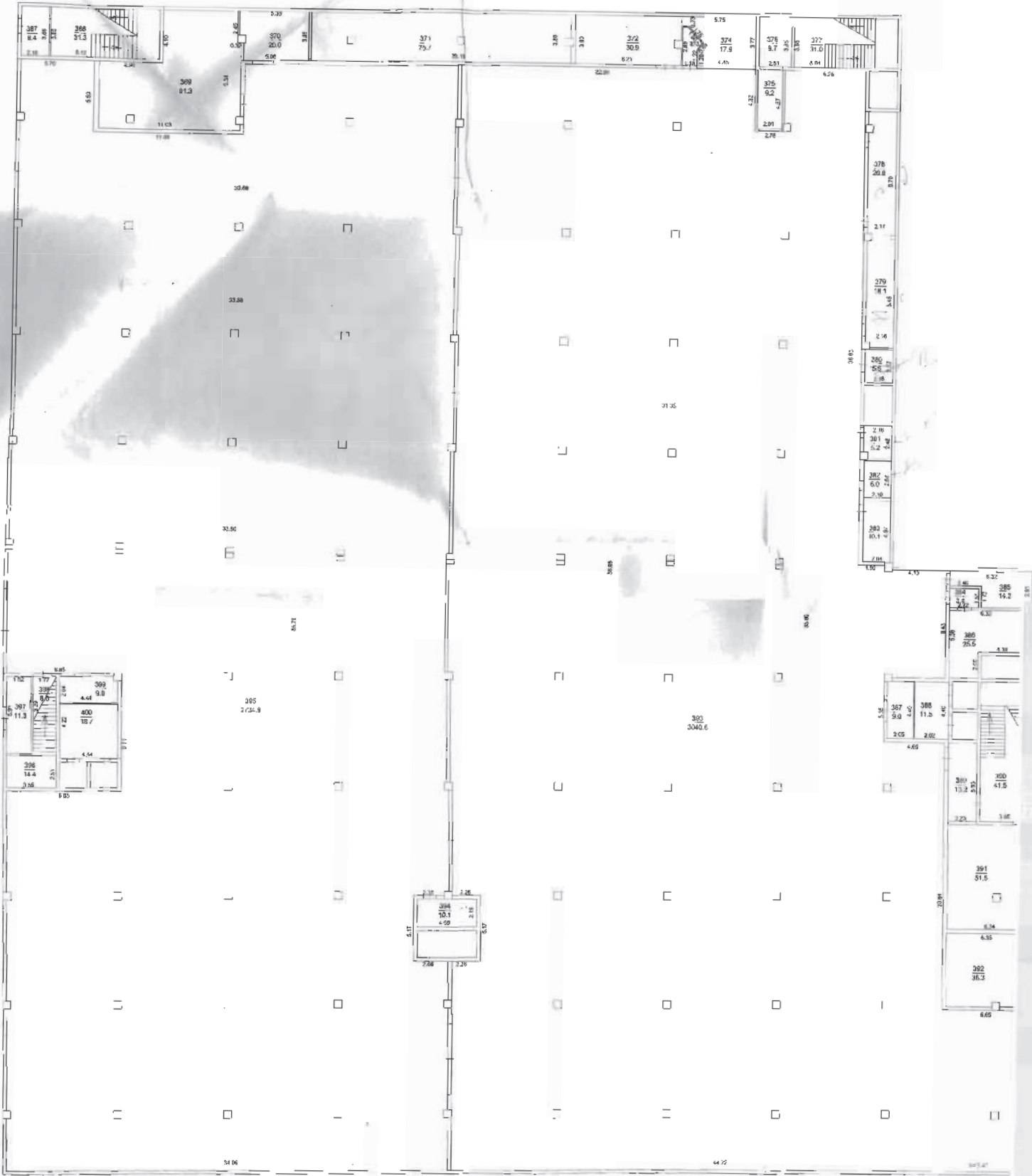
- объект, показанный в одностороннем паспорте
- границы земельного участка

Выполнил	Проверил
Ф.И.О. Рудников К.И.	Ф.И.О. Иванова Н.И.
Подпись <i>[Signature]</i>	Подпись <i>[Signature]</i>

ПЛАН ПОДВАЛА ЗДАНИЯ

штаб 1:200

Лист 1 Листов 7



Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденкоя К.И.		Андреева Н.П.	

ПЛАН ПЕРВОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

1:200

Лист 2 План



Выполнил Руденко К.И.	Подпись <i>[Signature]</i>	Проверил Андреева Н.П.	Подпись <i>[Signature]</i>
--------------------------	-------------------------------	---------------------------	-------------------------------

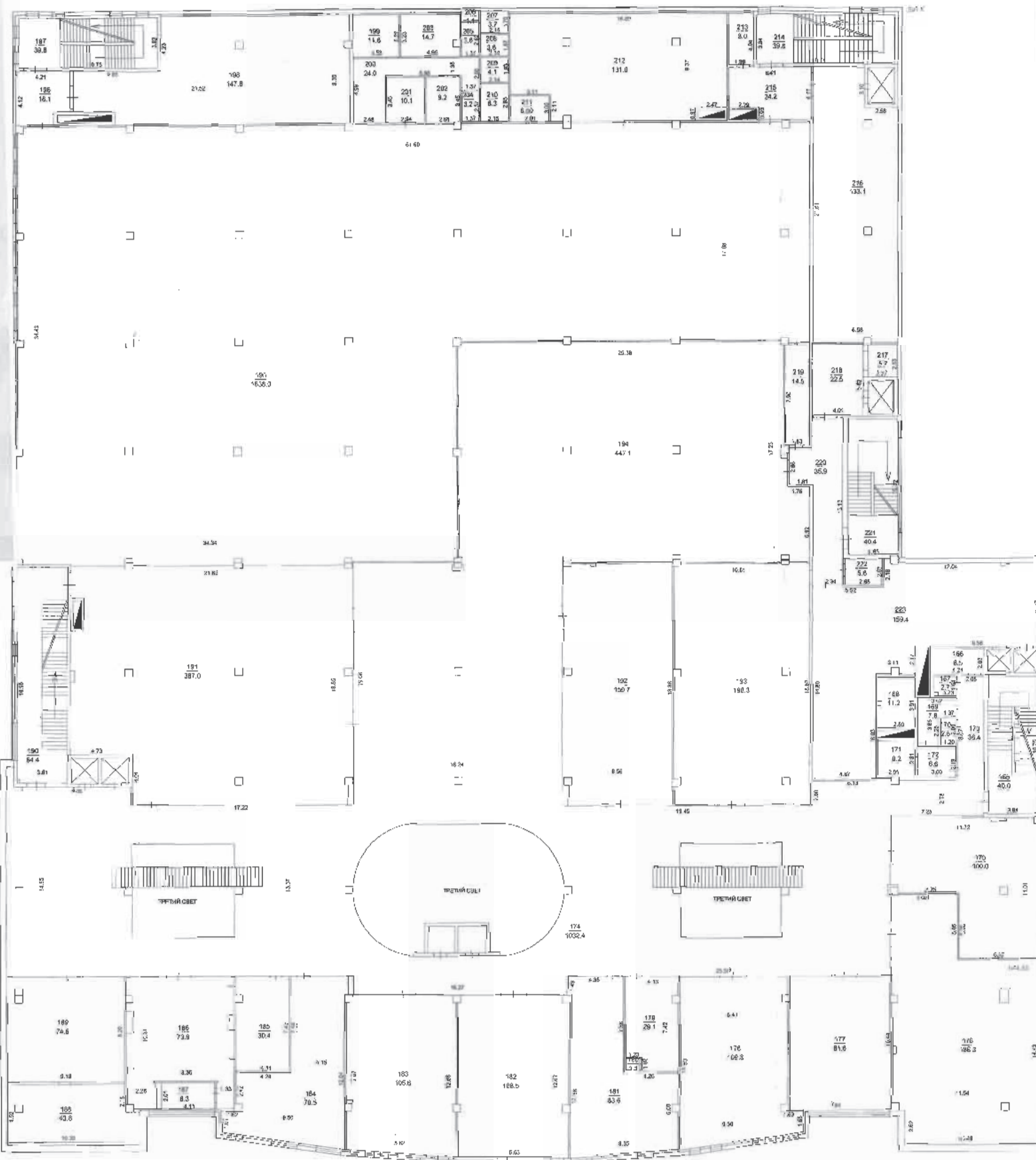
ПЛАН ВТОРОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ



раб 1:200



Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	

таб 1.200



Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руданов К.И.		Андреев Н.Д.	

ПЛАН ЧЕТВЕРТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

таб 1:200

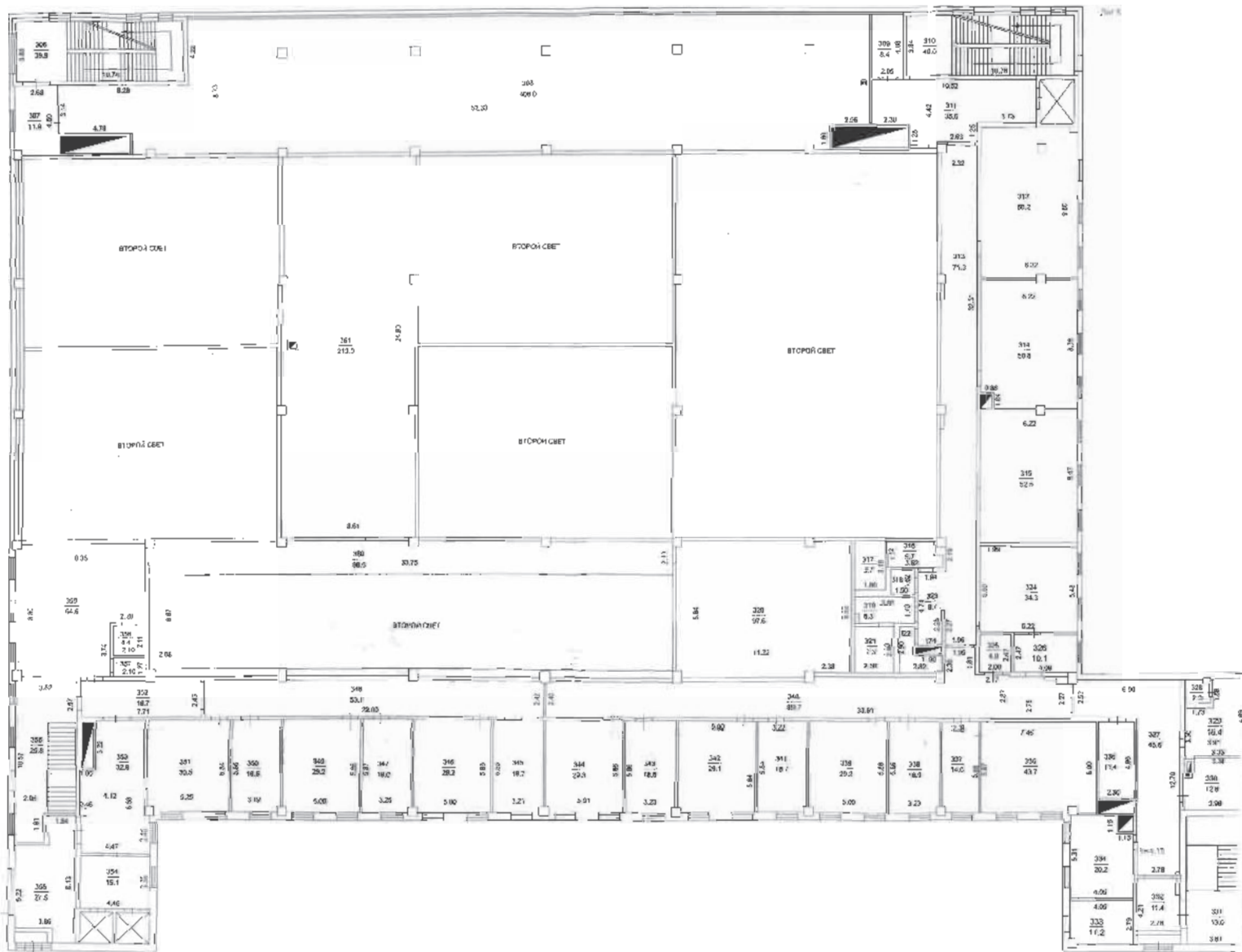
Лист



Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденков К.И.		Андреево К.П.	

ПЛАН ПЯТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

МШТАБ 1:200

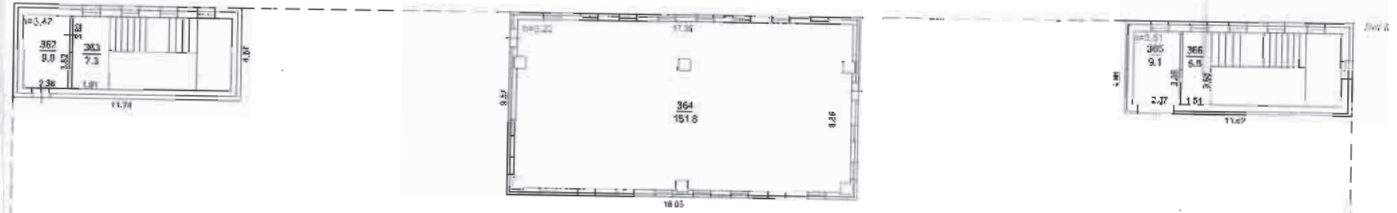


Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	

ПЛАН ШЕСТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

шб 1.200

Лист 7 Лист



Ф.400

Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденко 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	подвальный	1	367	тамбур	8,4	3,41				
К			368	лестничная клетка	31,3					
К			369	подсобная	81,3					
К			370	вент. камера	20,0					
К			371	вент. камера	75,7					
К			372	подсобная	30,9					
К			373	коридор	3,3					
К			374	электрощитовая	17,9					
К			375	коридор	9,2					
К			376	коридор	9,7					
К			377	лестничная клетка	31,0					
К			378	подсобная	20,8					
К			379	подсобная	18,1					
К			380	подсобная	5,5					
К			381	подсобная	5,2					
К			382	подсобная	6,0					
К			383	жироуловитель	10,1					
К			384	подсобная	3,4					
К			385	подсобная	14,2					
К			386	электрощитовая	25,5					
К			387	лифтовой холл	9,0					
К			388	лифтовой холл	11,5					
К			389	подсобная	13,2					
К			390	лестничная клетка	41,5					
К			391	насосная	51,5					
К			392	подсобная	36,3					
К			393	автостоянка	3040,6					
К			394	электрощитовая	10,1					
К			395	автостоянка	2734,9					
К			396	коридор	14,4					
К			397	коридор	11,3					
К			398	подсобная	6,0					
К			399	лифтовой холл	9,0					
К			400	лифтовой холл	18,7					
К			1	1	1		холл	1429,9	4,00	
К					2		основная	21,0		
К					3		основная	47,2		
К					4		основная	59,7		
К					5		основная	91,5		
К					6		лифт	4,3		
К	7	лифт			4,3					
К	8	основная			60,4					
К	9	основная			46,4					
К	10	основная			21,4					
К	11	основная			66,0					
К	12	основная			45,5					
К	13	основная			42,5					
К	14	лифт			4,3					
К	15	лифт			4,3					
К	16	основная			77,1					
К	17	основная			25,0					
К	18	вспомогательная	1,5							
К	19	основная	88,0							
К	20	основная	31,2							
К	21	основная	33,0							
К	22	основная	47,4							
К	23	вспомогательная	1,9							
К	24	основная	108,5							
К	25	основная	22,4							
К	26	основная	23,0							
К	27	основная	22,4							

6455,8

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		

8159,8

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	✓		108	вспомогательная	7,7	392,5	5982,4
К	②	1	109	основная	228,6	4,78	
К			110	основная	82,8		
К			111	основная	110,1		
К			112	основная	30,9		
К			113	основная	83,5		
К			114	основная	108,9		
К			115	основная	106,1		
К			116	основная	52,5		
К			117	вспомогательная	24,8		
К			118	вспомогательная	2,4		
К			119	основная	27,9		
К			120	основная	64,2		
К			121	вспомогательная	20,0		
К			122	основная	114,8		
К			123	холл	1053,0		
К			124	лестничная клетка	65,1		
К			125	основная	61,8		
К			126	основная	320,4		
К			127	основная	228,3		
К			128	склад	29,5		
К			129	склад	25,0		
К			130	примерочная	26,4		
К			131	склад	33,7		
К			132	коридор	33,7		
К			133	коридор	39,2		
К			134	основная	144,8		
К			135	основная	10,5		
К			136	основная	11,8		
К			137	основная	554,1		
К			138	коридор	15,6		
К			139	лестничная клетка	39,7		
К			140	подсобная	149,0		
К			141	склад	63,4		
К			142	склад	109,8		
К			143	коридор	57,9		
К			144	электрощитовая	8,1		
К			145	лестничная клетка	41,6		
К			146	коридор	24,3		
К			147	склад	162,9		
К			148	основная	765,4		
К			149	коридор	30,8		
К			150	лестничная клетка	40,7		
К			151	основная	305,7		
К			152	основная	8,3		
К			153	основная	199,0		
К			154	подсобная	5,9		
К			155	лифтовой холл	165,4		
К			156	туалет	11,0		
К			157	электрощитовая	10,4		
К			158	санузел	2,7		
К			159	умывальник	7,9		
К			160	подсобная	2,4		
К			161	туалет	8,1		
К			162	умывальник	6,5		
К			163	лестничная клетка	41,2		
К	✓		164	основная	66,9	107,54	
К	3	1	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	6097,3
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 кухня		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 пиццы		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 Ratio		133,0			
К	304	детский уголок		10,3			
К	305	зал для посетителей Планета Суши		114,3	470,1	5951,5	
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	284		

2	3	4	5	6	7	8
5	1	317	туалет	5,7	4,15	
		318	туалет	2,4		
		319	вспомогательная	6,3		
		320	основная	97,6		
		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	4319,5	2104,2
6	1	362	коридор	9,0	3,47	
		363	лестничная клетка	7,3		
		364	котельная	151,8		
		365	коридор	9,1		
		366	лестничная клетка	5,9	183,1	
		Всего:		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 Пресс»
Юридический центр Пресс
Пятницкая ул., д. 30
105065 Москва, Россия

Издательство «Юридический центр Пресс»

Издательство «Юридический центр Пресс»

Юридический центр Пресс
2011 г.



План 1 этажа

Б-1	мезательная резинка
Б-2	Банк Возраждение
Б-3	Банк МКБ
Б-4	МИНБАНК
Б-5	Банк ВТБ
Б-6	Сбербанк
К1-1	Химчистка / Леда
К1-2	SUNLIGHT
К1-3	Галеон
К1-4	COFFE WAY
К1-5	Часовой сервис
К1-6	TELE 2
К1-7	Мегафон
К1-8	M&Y Collection
К1-9	BEAN TO BAT SHOP
К1-10	Ватерлейф
К1-11	Вакант
К1-12	Восточный Сладости
К1-13	Сити сеть
К1-14	Ногтевой сервис
К1-15	Yota
К1-16	Be happy
АП1-1	Итальянские Сыры



План 2 этажа



K2-1 Женские аксессуары R&D
K2-2 Софийская набережная
K2-3 Интрига
K2-4 Спорт-мода
K2-5 Хаоми
K2-6 Профессиональная косметика
K2-7 Вакантно
K2-8 D&P refulium
K2-9 Модница
K2-10 Вакантно
C-2-1 Витязь
C-2-2 Вакантно
C-2-3 Ив Роше
C-2-4 COFFEE WAY
C-2-5 Вакантно
C-2-6 Круглой Мальш

■ В аренде
■ Вакантно

План 3 этажа

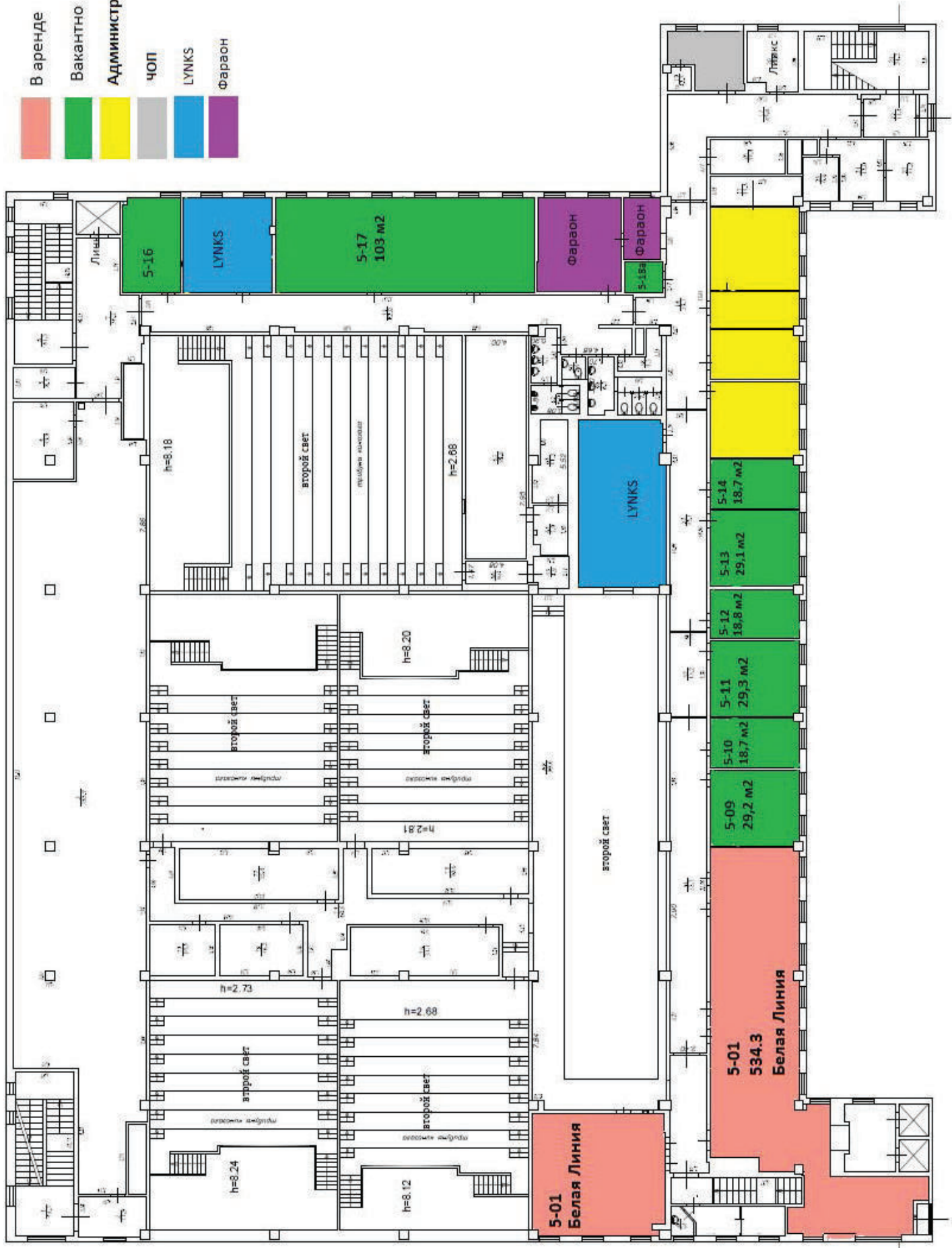


КЗ-1	Ремонт сотовых
КЗ-2	Okeandra
КЗ-3	Твоя Японика
КЗ-4	Формула красоты
КЗ-5	WIFIRE
КЗ-6	DveGolovi
КЗ-7	Фитбар
КЗ-8	СЕМЕЙНЫЙ ЦЕНТР «НАШ ОСТРОВOK»
КЗ-9	Фотокабина
КЗ-10	E/yel
С-3-1	Твоя японика
С-3-2	Меховой остров
С-3-3	Вакант
С-3-4	Kari Kids

■ В аренде
■ Вакантно

План 5 этаж

- В аренде
- Вакантно
- Администрация
- ЧОП
- LYNKS
- Фараон



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 штатом, нарисовать

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 залегания 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

допущено *Генмо*

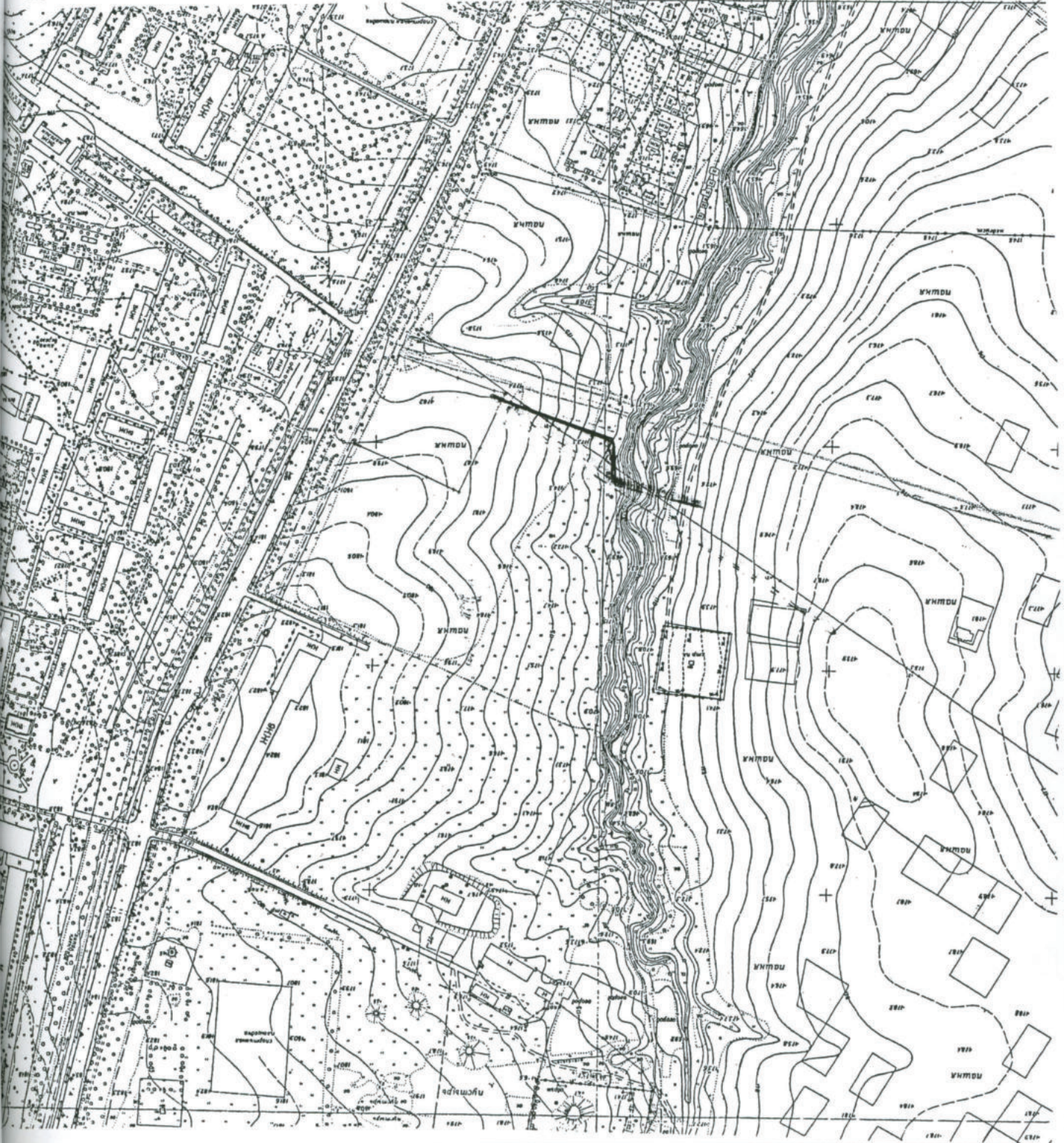


6. Ситуационный план

Газопровод-ввод
наименование сооружения

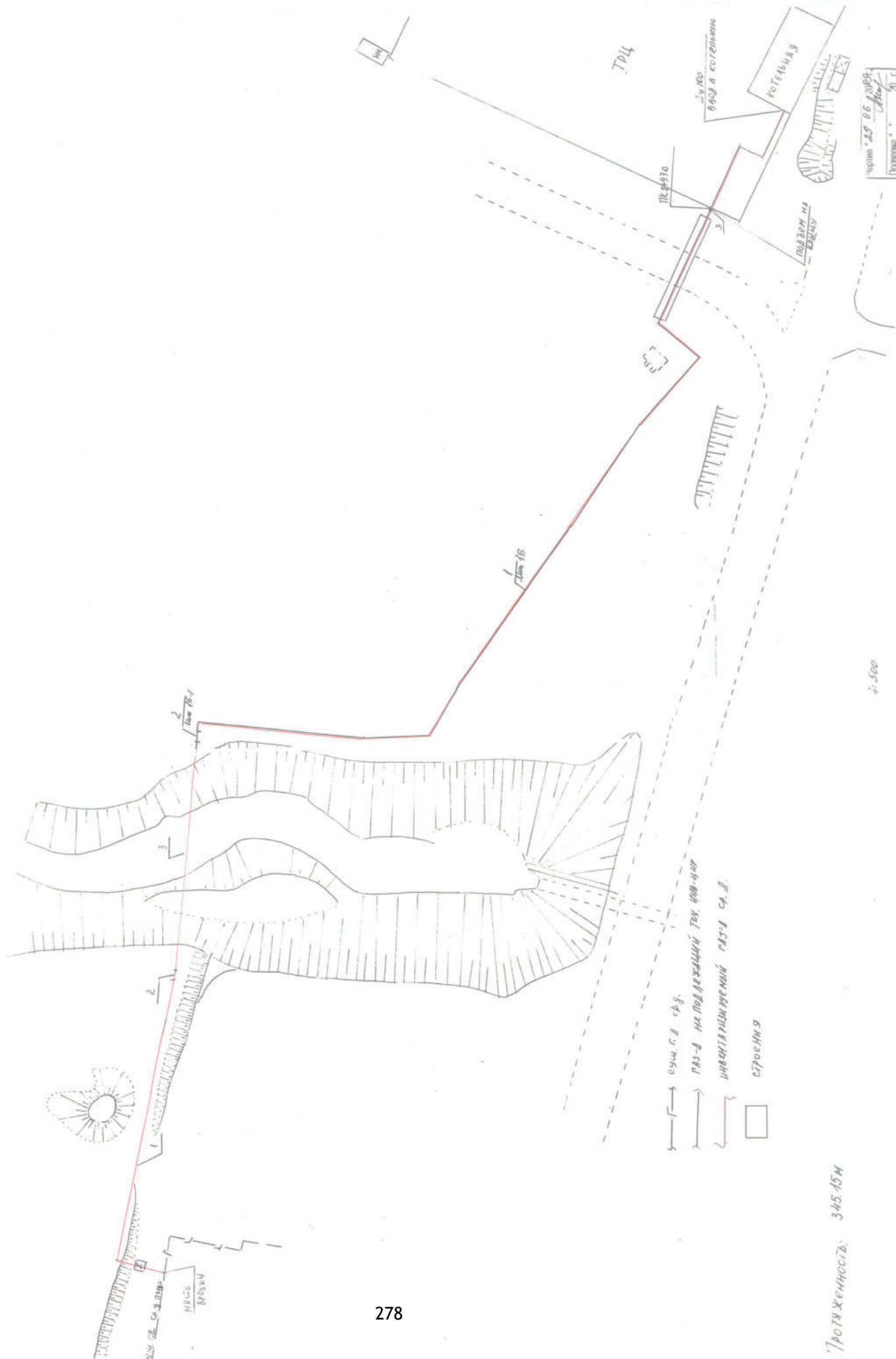
М

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Андреева Н.П.		Андреева Н.П.	

ПЛАН газопроводной сети по адресу: ст. Новоселов, за Новоселовской ст. 06



Точка учета: 345.05М

8. Экспликация к плану сооружения

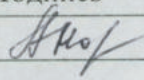
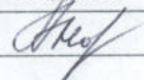
№ и литера на плане	Наименование сооружения и его частей	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопроводов (м)			Трубопроводы		Давление (МПа)
			Всего	в том числе		Материал	Диаметр условный (мм)	
				подземных	надземных			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	Газопровод-ввод		344 345,15	304,95	40,2			
в том числе 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

засервисован на гитате, исправленному
и допосланным 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
Андреева Н.П.		Андреева Н.П.	

Кому: Закрытому акционерному обществу «Фараон»

(наименование застройщика, фамилия, имя, отчество – для граждан,

паспортные данные, полное наименование организации – для юридических лиц)

Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл. 9б

(почтовый адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ

на ввод в эксплуатацию объекта

№ RU50509000 – 038

1. Администрация Чеховского муниципального района Московской области

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации,

или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает
ввод в эксплуатацию

построенное

на основании разрешения на строительство № RU50509000 - 057 от 05.05.2008 г., выданное
Администрацией Чеховского муниципального района на объект капитального строительства:

Здание трансформаторной подстанции

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу:

Московская область, г. Чехов, ул. Московская, стр. 98-1

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации,
административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства – здание трансформаторной подстанции

Наименование показателей	Единица измерения	По проекту	Фактически
1	2	3	4
Строительный объем - всего	куб.м	-	162.0
Общая площадь	кв.м	-	54.0
Количество зданий	штук	-	1
Материал стен	-	-	бетонный монолит

Заместитель Главы Администрации
Чеховского муниципального района

(должность уполномоченного сотрудника органа,
осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

« 16 » июня 2009 г.



А.М. Аверьянов

(расшифровка подписи)



КОПИЯ ВЕРНА

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
«ФАРАОН»**

ЗЕМЧЕНКОВ П.В.

Кому: **Закрытому Акционерному обществу**

(наименование застройщика, фамилия, имя, отчество – для граждан,

«Фараон»

паспортные данные, полное наименование организации – для юридических лиц)

142300, Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96

(почтовый адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ

на ввод в эксплуатацию объекта

№ RU50509000 – 037

1. Администрация Чеховского муниципального района Московской области

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации,

или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает
ввод в эксплуатацию

построенный

на основании разрешения на строительство № RU50509000 - 026 от 21.04.2009 г., выданное
Администрацией Чеховского муниципального района на объект капитального строительства:

Распределительный газопровод среднего давления

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу:

Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации,
административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства – распределительный газопровод среднего давления

Наименование показателей	Единица измерения	По проекту	Фактически
1	2	3	4
Протяженность	п.м.	-	345.15
Рабочее давление	кг/см ² (МПА)	-	P = 0.3
Подземный газопровод	мм	-	D=110*6.3 L = 297.65
Надземный газопровод			D= 108*4.0 L= 7.3 D = 108.*4.0 L= 40.2
Материал газопровода		-	сталь/полиэтилен
Сметная стоим. на 2008 г.	руб.		825829.0

Заместитель Главы Администрации
Чеховского муниципального района

(должность уполномоченного сотрудника органа,
осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

« 16 » июня 2009 г.



А.М. Аверьянов

(расшифровка подписи)

КАРНАВАЛ

PL

Без НДС руб.

ГОД 2019

Доходы	461 912 226
Постоянная арендная плата	380 141 618
Базовая часть аренды	351 107 287
Эксплуатационный платеж	27 488 047
Маркетинговый сбор	1 546 285
Переменная арендная плата	63 220 943
Возмещение коммунальных платежей	41 223 152
% с товарооборота	21 997 791
Прочие доходы	17 900 665
Парковка	10 804 805
Реклама и аренда МОП	7 095 860
Штрафы	649 000
Операционные расходы	136 512 467
Коммунальные расходы	36 025 533
Электроэнергия	30 942 091
Поставка газа / поставка теплоносителя	4 007 216
Водоснабжение- водоотведение	1 076 226
Эксплуатационные расходы	63 388 579
Охрана	8 987 400
Страховка	693 062
Налоги	27 405 393
Налог на имущество	27 043 377
Плата за землю	362 016
Прочие расходы	12 500
ЧОД	325 399 759

1. Балансовая стоимость оцениваемых объектов.

03.1-03.2	
Чехов газопровод-ввод, протяженность: 345 м	914 000
Чехов здание трансформаторной подстанции	1 428 000
Чехов ТЦ Карнавал	2 759 828 000
Чехов земельный участок, площадь: 9 047 кв.м	34 308 000
Итого	2 796 478 000

2. Для объектов, по которым налог на имущество начисляется от балансовой стоимости, ведется забалансовый учет. Налог на имущество начисляется от балансовой стоимости, приведенной ниже.

Остаточная стоимость за период с 01.01.2020 по 08.05.2020	На начало периода На конец периода	
	здание трансформаторной подстанции	11 960 040,00
газопровод-ввод, протяженность: 345 м	1 798 062,00	

3. Информация о конструктивных элементах здания с кад. № 50:31:0000000:18255:

Наименование	Значение
Фундамент	Ж/Б
Стены	Металлические сэндвич-панели и Ж/Б
Перекрытия	Ж/Б
Полы	Керамическая плитка, Ж/Б (паркинг и разгрузочная зона, технические и складские помещения.)
Крыша	Ж/Б, наплавляемая кровля

4. Информация о конструктивных элементах здания с кад. 50:31:0000000:14918:

Наименование	Значение
Фундамент	Ж/Б
Стены	Ж/Б
Перекрытия	Ж/Б
Полы	Ж/Б
Крыша	Ж/Б, наплавляемая кровля

