

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

НОМЕР ОТЧЕТА:	09/01/19-2
ЗАКАЗЧИК:	АО "СБЕР УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ" Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "СБЕРБАНК - АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС 2"
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	НАО "ЕВРОЭКСПЕРТ"
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ:	07.05.2021
ДАТА ОЦЕНКИ:	04.05.2021

г-ну Алифировцу В.Ф.

07 мая 2021 г.

Уважаемый Валерий Федорович!

В соответствии с Договором № 09/01/19 от 03.12.2019 г. и Заданием на оценку № 2 от 08.04.2021 г. между Акционерным обществом "Сбер 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 обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96 (далее по тексту - Объект оценки, Объект) по состоянию на 04.05.2021 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:

2 478 635 000 (Два миллиарда четыреста семьдесят восемь миллионов шестьсот тридцать пять тысяч) 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 обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	2 444 805 000
Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская	1 468 000
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская обл., городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96	734 000
Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96	31 628 000

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	12
1.6	Сведения об Исполнителе, Оценщиках Исполнителя и специалистах, привлекаемых к проведению оценки	14
1.6.1	Исполнитель	14
1.6.2	Оценщики.....	14
1.6.3	Специалисты, привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке.....	15
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	33
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.....	49
4.3	Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона	51
4.4	Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения Московской обл.	63
5	Определение справедливой стоимости.....	67
5.1	Общая методология оценки.....	69
5.2	Обоснование выбора используемых подходов и методов	70
5.3	Сравнительный подход	71
5.4	Доходный подход	77
5.5	Выведение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки	189
Приложение 1	Перечень данных, использованных в Отчете	193
Приложение 2	Расчетные и вспомогательные данные	197
Приложение 3	Копии источников, используемых в расчете.....	209
Приложение 4	Методология оценки.....	217
Приложение 5	Информация об Исполнителе и Оценщике	225
Приложение 6	Копии документов об Объекте оценки	245



1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Договор	Договор на проведение оценки № 09/01/19 от 03.12.2019 г., Задание на оценку №2 от 08.04.2021 г.
Заказчик	Акционерное общество "Сбер Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" (АО "Сбер 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 Страховой полис № 0991R/776/20165/20 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, акционерного общества "АльфаСтрахование" 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. Страховой полис № 0991R/776/20100/21 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, акционерного общества "АльфаСтрахование" от 07.04.2021 г. Страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) руб. Срок действия: 16.04.2021- 15.04.2022 гг. ОГРН 1047796300298 от 28.04.2004 г.
Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96
Дата оценки	04.05.2021 г.
Отчет	Отчет № 09/01/19-2 от 07.05.2021 г. об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96

1.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

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

- Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенными в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, в части, не противоречащей законодательству РФ;
- Международными стандартами оценки (МСО-2017) в части, не противоречащими законодательству РФ;
- Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральными стандартами оценки:
 - 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 и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков" СПОД РОО 2020, утвержденным Протоколом Совета РОО №29 от 29.12.2020 г.;
- Сводом стандартов и правил союза специалистов оценщиков "Федерация специалистов оценщиков", утвержденным Протоколом №2 от 03.10.2016 г.

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 № 2 от 08.04.2021 г.
Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96
Дата оценки	04.05.2021 г.
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов сравнительного подхода	2 251 048 558 руб. без НДС
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов доходного подхода	2 576 171 639 руб. без НДС
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов затратного подхода	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки (округленно), в том числе:	2 478 635 000 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 обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96</i>	<i>2 444 805 000 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 обл., Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская</i>	<i>1 468 000 руб., без НДС</i>
<i>Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская обл., городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96</i>	<i>734 000 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: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96</i>	<i>31 628 000 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

1.4 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 обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. 2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. 3. Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская обл., городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. 4. Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96
<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 публичной кадастровой картой Росреестра (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из ЕГРН от 12.04.2021 г. на здание с к.н. 50:31:0000000:18255. 2. Выписка из ЕГРН от 12.04.2021 г. на земельный участок с к.н. 50:31:0040402:66. 3. Выписка из ЕГРН от 17.04.2021 г. на здание с к.н. 50:31:0000000:14918. 4. Выписка из ЕГРН от 13.04.2021 г. на сооружение с к.н. 50:31:0040412:232. 5. Технические паспорта на объекты с кад. № 50:31:0000000:18255 и № 50:31:0040412:232. 6. поэтажный план ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 31.03.2021 г. 7. Реестр арендаторов и данные о вакантных площадях по состоянию на 31.03.2021 г. 8. Разрешения на ввод в эксплуатацию объектов с кад. № 50:31:0040412:232 и № 50:31:0000000:14918. 9. Сведения о фактических доходах и операционных расходах за 2019 г. -1 кв. 2021 г. 10. Информационное письмо, предоставленное Заказчиком. 11. 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 "Сбер 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>

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость: определять не требуется.
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	04.05.2021 г.
Дата осмотра	В соответствии с Задаaniem на оценку № 2 от 08.04.2021 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 основано 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 действительна по состоянию на дату оценки и может измениться после даты оценки.
16. Даты предоставления выписок из ЕГРН на оцениваемые объекты отличаются от даты оценки - 04.05.2021 г. Оценщик исходит из допущения, что в период с даты получения правоподтверждающих документов до даты оценки никаких изменений правового статуса и характеристик оцениваемых объектов не произошло.
17. В предоставленной выписке из ЕГРН на здание ТРЦ с кадастровым номером 50:31:0000000:18255, земельный участок с кадастровым номером 50:31:0040402:66 указано, что данные о правообладателе данных объектов отсутствуют. В связи с тем, что указанные объекты по состоянию на дату оценки числятся на балансе Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", Оценщик исходит из допущения, что рассматриваемые объекты являются собственностью Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2".
18. Согласно предоставленным Заказчиком выпискам из ЕГРН, объекты (здание ТЦ, здание трансформаторной подстанции, газопровод-ввод, земельный участок) в составе Объекта оценки имеют различные адреса. В рамках настоящего Отчета за основной адрес Объекта оценки Оценщик принимает адрес здания ТЦ, согласно выписке из ЕГРН, - Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.
19. 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 "Сбер Управление Активами" не оформлены. По состоянию на дату оценки идет процесс оформления прав на часть указанного земельного участка. В рамках настоящего Отчета Оценщик исходит из допущения о том, что права на часть земельного участка под зданием (трансформаторная подстанция) с кад. № 50:31:0000000:14918 будут оформлены в соответствии с действующим законодательством. Справедливая стоимость прав на земельный участок под зданием трансформаторной подстанции учитывается в стоимости оцениваемого единого объекта недвижимости.
20. 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.

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

21. 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, являющиеся действующими и данные достоверны.
22. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки производится на основании информации, предоставленной Заказчиком: поэтажного плана Объекта оценки со схемой расположения арендаторов, реестра арендаторов, данных по вакантным площадям, данных о фактических доходах и операционных расходах по Объекту за 2019 г. - 1 кв. 2021 г. Согласно информационному письму №б/н от 07.05.2021 г., Заказчик просит не раскрывать указанные выше данные, поскольку данная информация является конфиденциальной. В связи с этим указанные данные не могут быть приведены в настоящем Отчете об оценке, который публикуется в открытом доступе на сайте АО "Сбер Управление Активами". Учитывая вышеизложенное, указанные данные хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.
23. Величина арендопригодной площади ТРЦ "Карнавал" принята в соответствии с данными реестра арендаторов и поэтажного плана здания ТРЦ, предоставленными Заказчиком.
24. 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 на проведение оценки № 09/01/19 от 03.12.2019 г. и составления настоящего Отчета ему не известны обстоятельства, предусмотренные ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", препятствующие оказанию услуг.

Исполнитель и Оценщики 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.
- Страховой полис № 0991R/776/20165/20 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, акционерного общества "АльфаСтрахование" 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.
- Страховой полис № 0991R/776/20100/21 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, акционерного общества "АльфаСтрахование" от 07.04.2021 г. Страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) руб., срок действия: 16.04.2021-15.04.2022 гг.
- ОГРН 1047796300298 от 28.04.2004 г.

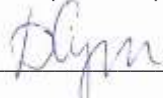
1.6.2 ОЦЕНЩИКИ

Суздалева Дарья Александровна

- Руководитель проектов НАО "Евроэксперт".
- Включена в реестр саморегулируемой организации оценщиков "Русское общество оценщиков" (ОГРН: 1207700240813, ИНН: 9701159733), являющейся правопреемником Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (ОГРН 1027700149146, ИНН 7708022445, прекращено с 17.07.2020 в результате реорганизации в форме преобразования). Регистрационный номер 009116, дата регистрации 08.08.2014 г.; местонахождение организации: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1).
- Полис АО "АльфаСтрахование" страхования ответственности физического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/0000041/20-31 от 03.12.2020 г. Страховая сумма: 30 млн. руб. Срок действия: 01.01.2021-31.12.2021 г.
- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО "Российский государственный торгово-экономический университет" серии КД № 02891 от 13.02.2012 г., по специальности "Экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)", квалификация "Экономист-менеджер".
- Диплом НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" о профессиональной переподготовке № 772400403889 от 05.05.2014 г. по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
- Квалификационный аттестат в обл. оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" № 014939-1 от 28.09.2018 г.
- Сертификат Certificate of Recognition The European Group of Valuers' Association (TEGoVA) and Russian Society of Appraisers (RSA) № REV-RU/RSA/2024/4, выдан 01.06.2019 г.
- Сертифицированный специалист СРО РОО по оценке недвижимости.

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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



Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

проверка на соответствие стандартам, согласование и утверждение методологии оценки Объекта оценки, проверка результатов, общий контроль качества Отчета.

Семенов Анастасия Юрьевна

- Ведущий оценщик НАО "Евроэксперт".
- Включена в реестр саморегулируемой организации оценщиков Союз специалистов оценщиков "Федерация Специалистов Оценщиков" (СОЮЗ "ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ") (регистрационный номер 92, дата регистрации 20.10.2016 г.; местонахождение организации: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 70).
- Полис АО "АльфаСтрахование" страхования ответственности физического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/0000041/20-26 от 03.12.2020 г. Страховая сумма: 10 млн. руб. Срок действия: 01.01.2021-31.12.2021 г.
- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВО "Юго-Западный государственный университет" № 102604 0000361 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 направлению "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 001212-1 от 07.12.2017 г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости".
- Сертифицированный специалист СРО "СФСО" по оценке недвижимости.
- Номер контактного телефона: +7 (495) 983-09-59.
- Почтовый адрес Оценщика совпадает с почтовым адресом НАО "Евроэксперт".
- Адрес электронной почты: asemenets@euroexpert.ru.
- Стаж работы в оценочной деятельности - с 2014 г.



Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

определение справедливой стоимости Объекта оценки, оформление соответствующих частей Отчета.

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

Мухаметзянова Алина Ильгизовна

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

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

исследование рынка Объекта оценки, оформление соответствующих частей Отчета.



2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Наименование	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 обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН №99/2021/386985424 от 12.04.2021 г.	2 503 331 000
Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. Выписка из ЕГРН №99/2021/388129655 от 17.04.2021 г.	1 465 000
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская обл., городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. Выписка из ЕГРН 99/2021/387004021 от 13.04.2021 г.	867 000
Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96. Выписка из ЕГРН 99/2021/386707825 от 12.04.2021 г.	30 866 000
Итого	2 536 529 000

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

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

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

2.1 ОПИСАНИЕ ПРАВ

В соответствии с правоподтверждающей документацией, предоставленной Заказчиком, оцениваемые Объекты принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" под управлением АО "Сбер 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 "Сбер Управление Активами". В соответствии с заданием на оценку № 2 от 08.04.2021 г. оценка проводится без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.

Согласно данным выписки из ЕГРН от 12.04.2021 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

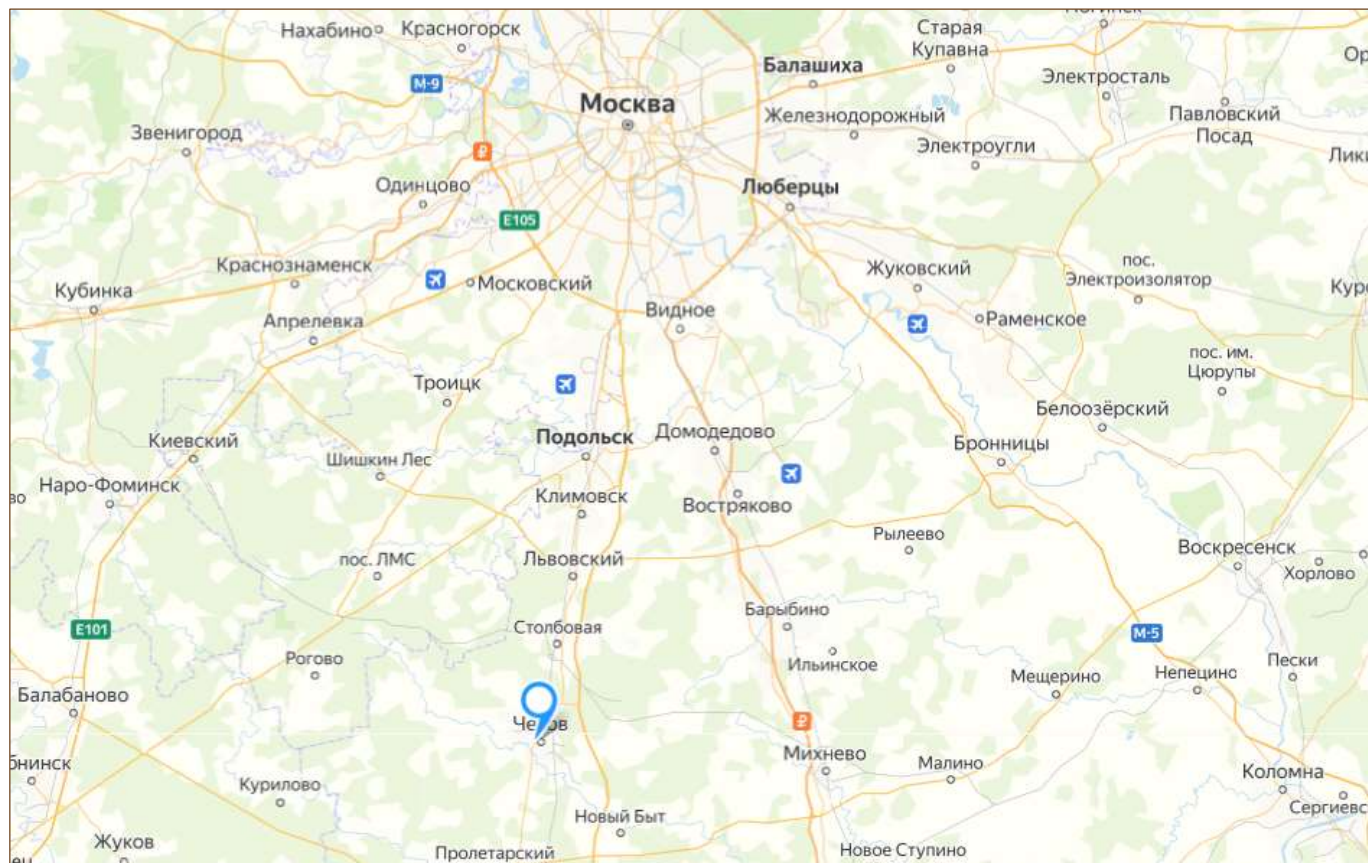
Объект оценки расположен по адресу: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

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

Численность населения г. Чехов по состоянию на 01.01.2020 г. составляет 72 231 человек.

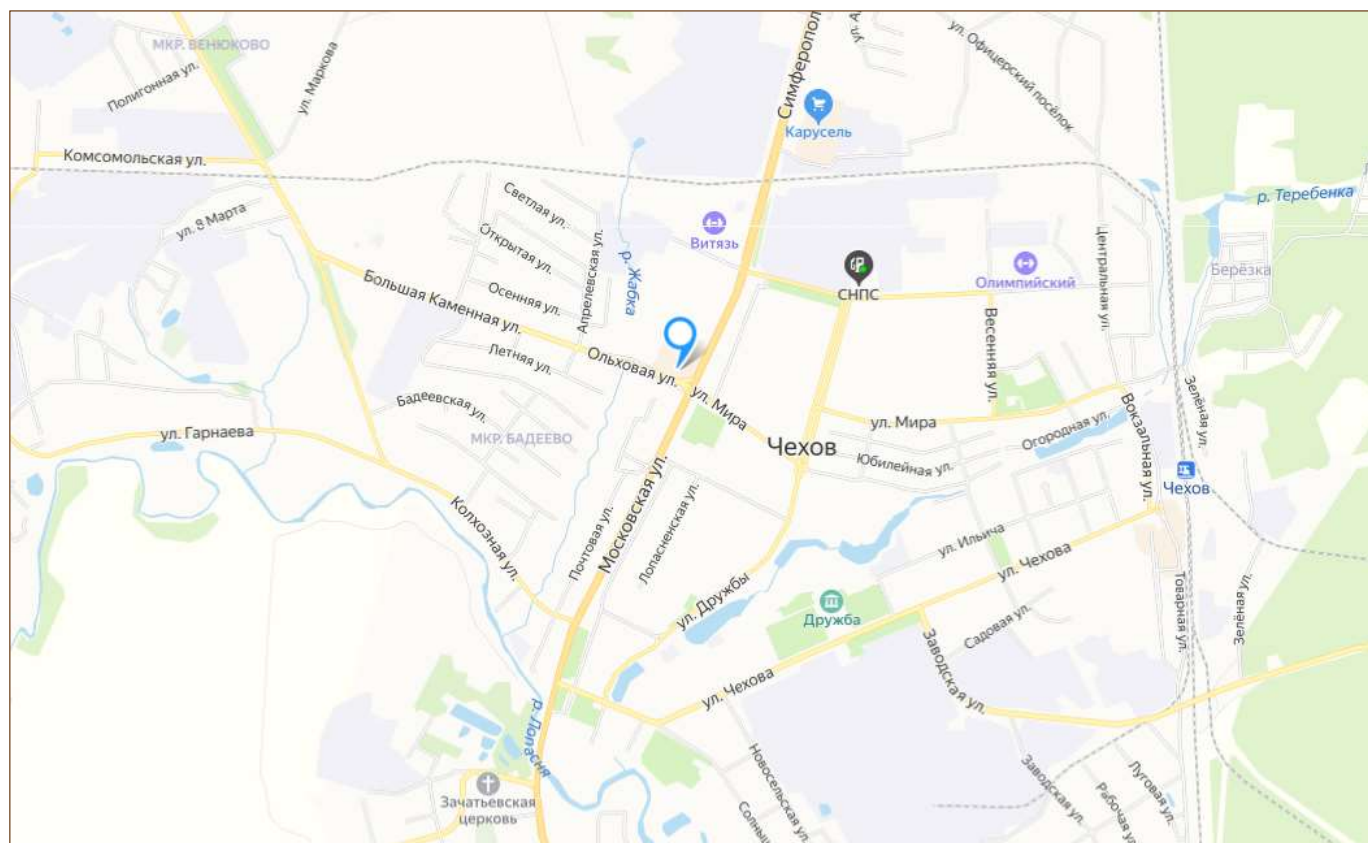
2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

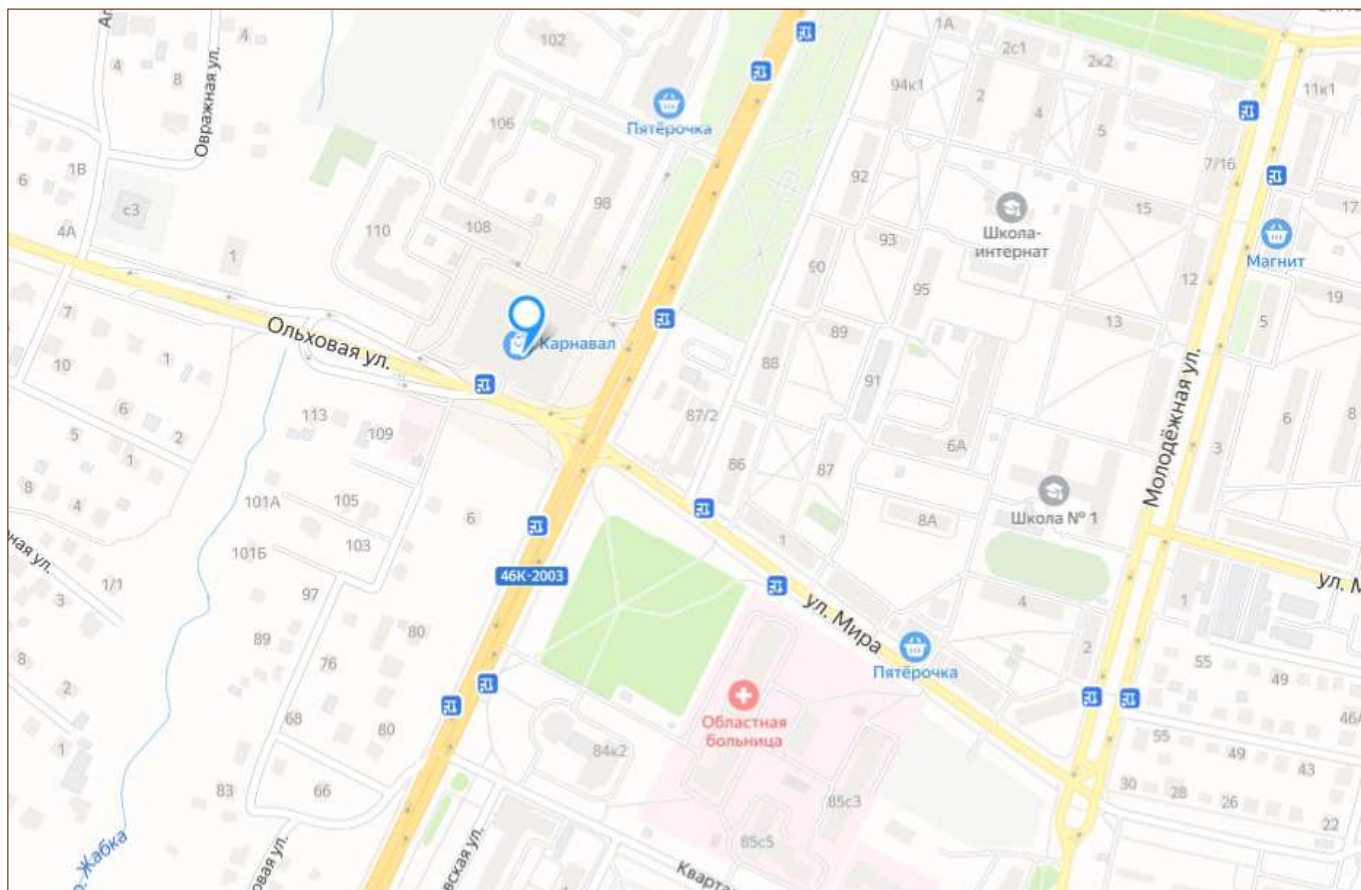
И. 2.2 Схема расположения Объекта оценки на карте г. Чехова Московской обл.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Т. 2.2 Характеристика местоположения недвижимого имущества

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

Источник: анализ Оценщика

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

Способы подъезда к Объекту оценки:

- 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 обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

Описание физических характеристик Объекта оценки представлено в таблице ниже.

Т. 2.3 Описание зданий в составе Объекта оценки

Характеристика	Значение		
Тип	ОСЗ	ОСЗ	
Назначение	Торгово-развлекательный центр	Трансформаторная подстанция	
Тип торгового центра	Окружной	-	
Местоположение	Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96		
Линия домов	Первая линия	-	
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	17 670,1	-	
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.

Т. 2.4 Расчет арендопригодной площади

Этаж	Арендованные площади, кв. м	Вакантные площади, кв. м	Всего по ТЦ, кв. м
1 этаж	3 785,1	113,0	3 898,1
2 этаж	4 346,5	280,0	4 626,5
3 этаж	4 570,7	150,0	4 720,7
4 этаж	3 689,5	178,0	3 867,5
5 этаж	301,3	256,0	557,3
Итого	16 693,1	977,0	17 670,1

Источники: данные реестра договоров аренды, анализ Оценщика

Таким образом, величина арендопригодной площади Объекта оценки составляет 17 670,1 кв. м.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Т. 2.5 Описание сооружения в составе Объекта оценки

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

Источники: данные выписки из ЕГРН, технического паспорта

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

Т. 2.6 Характеристики земельных участков в составе оцениваемого имущества

Характеристика	Значение
Тип объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	50:31:0040402:66
Адрес	Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96
Площадь общая, кв. м	9 047
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение (разрешенное использование)	Под размещение торгового центра
Вид права на земельный участок	Собственность
Кадастровая стоимость, руб.	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

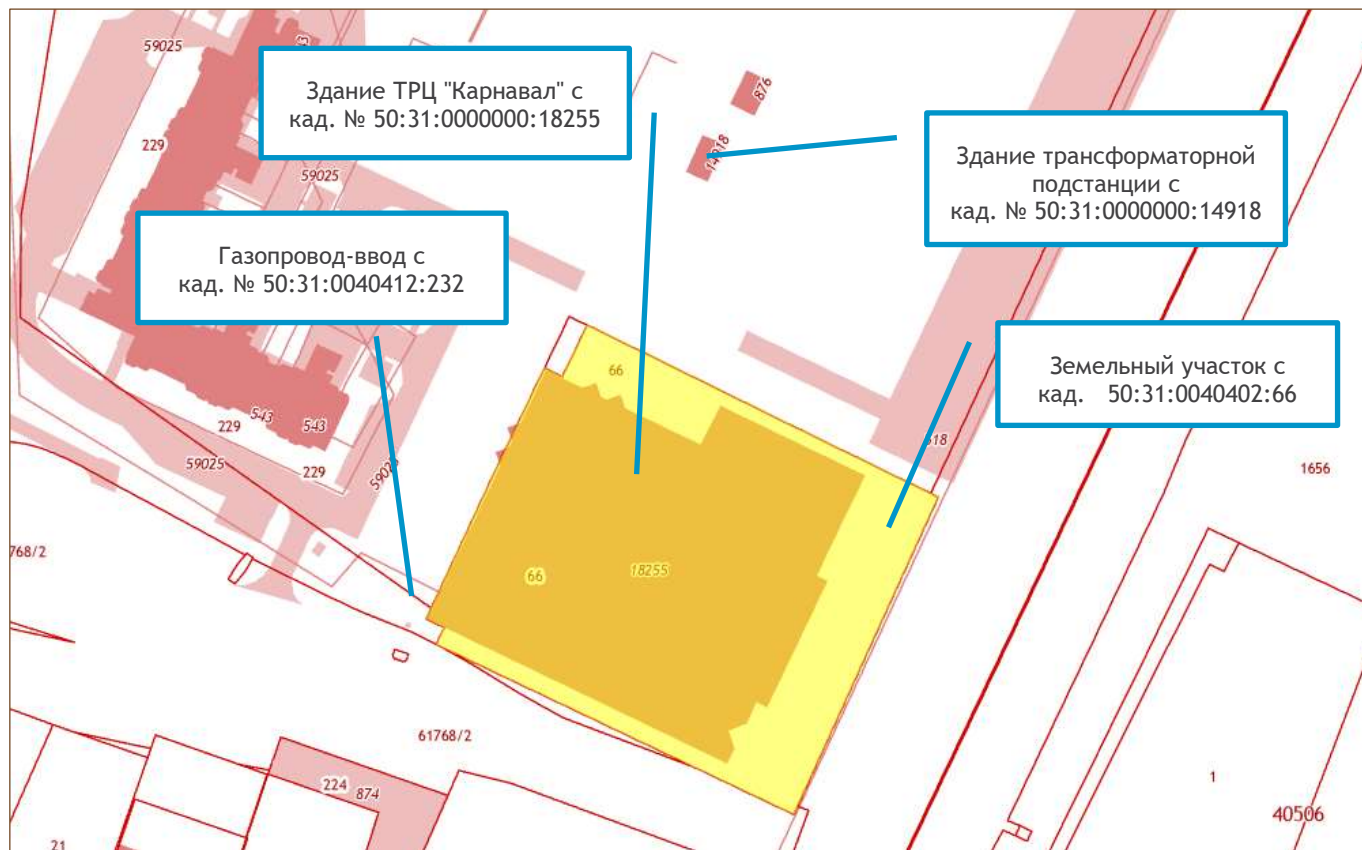
Источник: данные выписки из ЕГРН, данные онлайн-портала Росреестр (<https://pkk5.rosreestr.ru/>)

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

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

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



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

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. 2.7 поэтажный план ТРЦ "Карнавал" (1 уровень)



Источник: данные поэтажного плана ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 31.03.2021 г, предоставленного Заказчиком

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

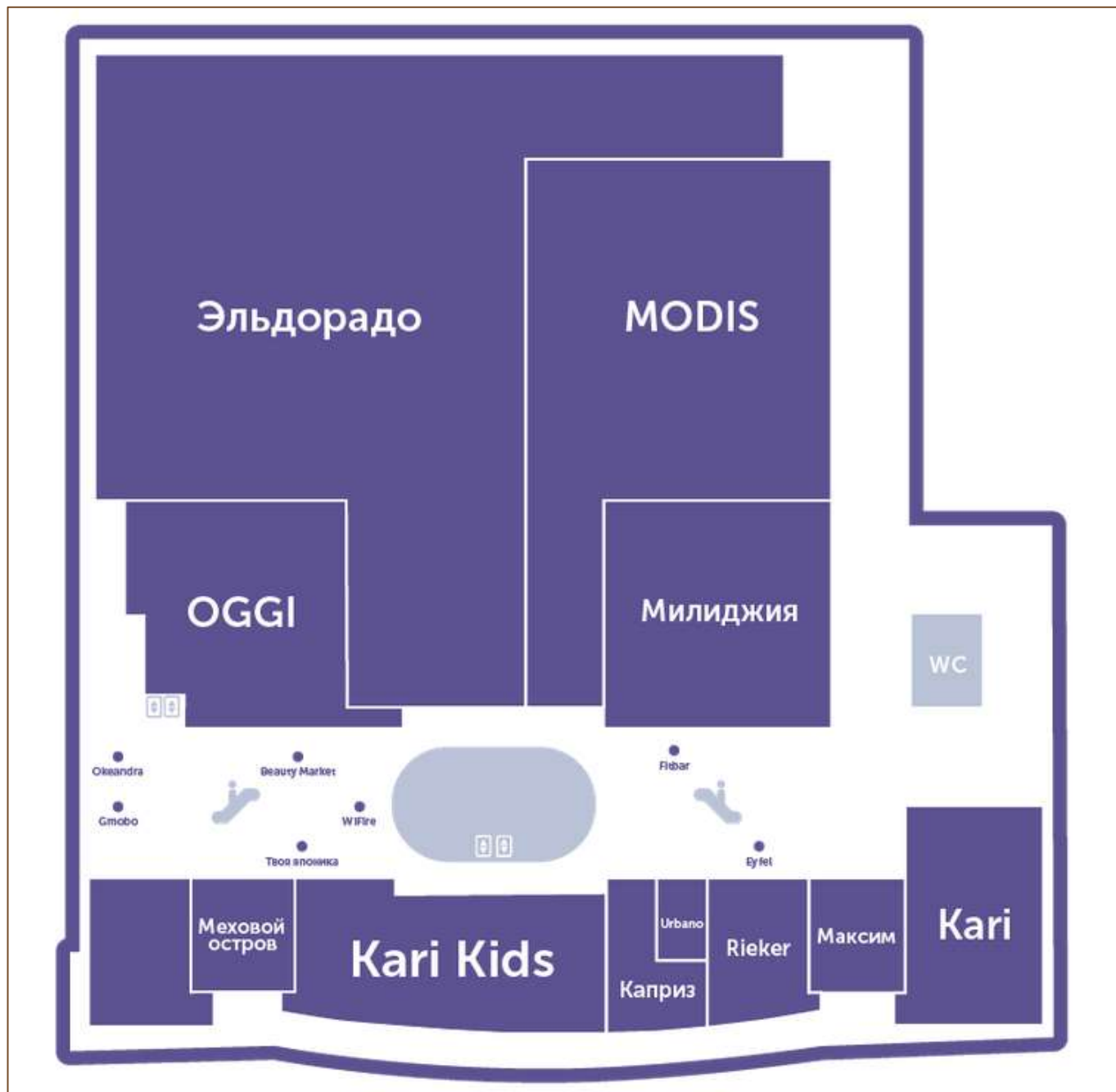
И. 2.8 поэтажный план ТРЦ "Карнавал" (2 уровень)



Источник: данные поэтажного плана ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 31.03.2021 г, предоставленного Заказчиком

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

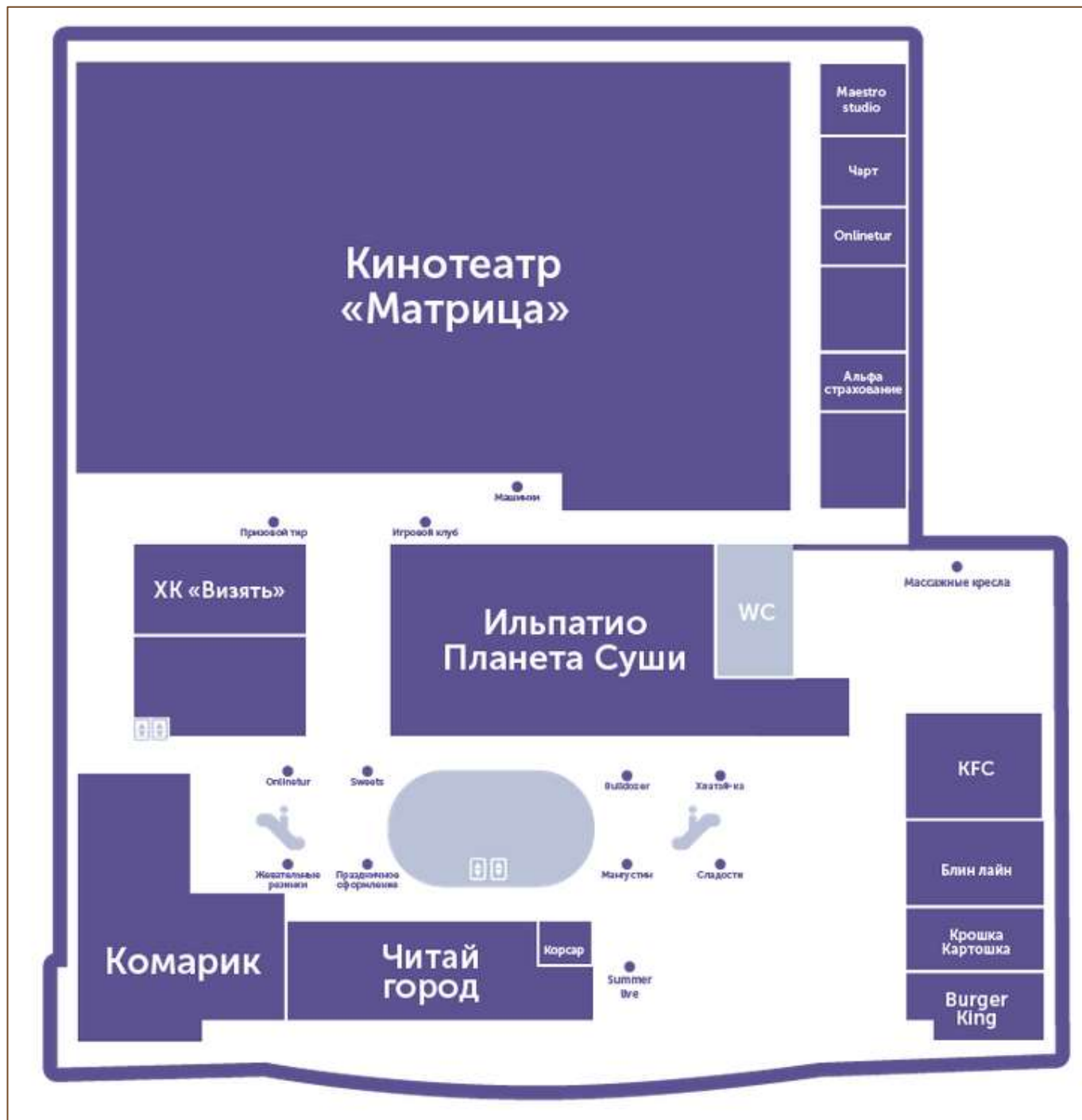
И. 2.9 поэтажный план ТРЦ "Карнавал" (3 уровень)



Источник данные поэтажного плана ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 31.03.2021 г, предоставленного Заказчиком

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

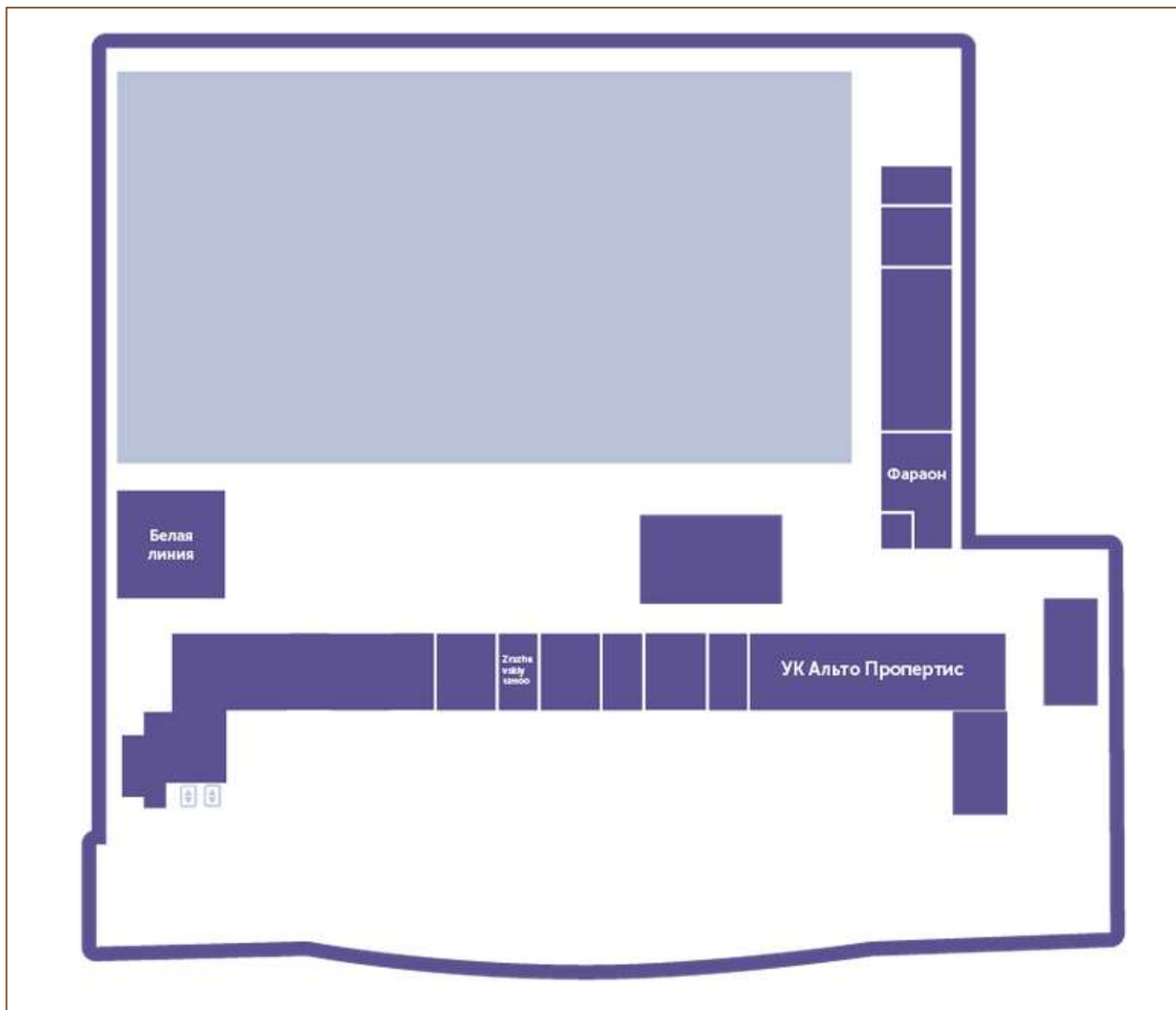
И. 2.10 Поэтажный план ТРЦ "Карнавал" (4 уровень)



Источник: данные поэтажного плана ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 31.03.2021 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 31.03.2021 г, предоставленного Заказчиком

Заказчиком предоставлен реестр арендаторов (далее - Rent roll) по состоянию на 31.03.2021 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 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.
2. В тех случаях, если в Rent-roll не указаны ни планируемая дата индексации, ни % индексации, Оценщик принимал, что по таким помещениям индексация не предусмотрена.
3. По торговому помещению площадью 360,9 кв. м, расположенному на 4 этаже, 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.-1 кв. 2021 г. В дальнейшем расчете Оценщик учитывает доход от данного помещения в составе прочих доходов.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4. Изменение условий аренды (базовой части арендной платы, эксплуатационных расходов, маркетинговых платежей) происходит в дату индексации каждого соответствующего договора аренды.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

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

№ п/п	Торговый профиль	Площадь, кв. м**	Средневзвешенная ставка аренды по договору, руб./кв. м/год, без НДС, без КП и без ЭР
1 этаж			
1	Галерея 0-50	-	84 140,1
2	Галерея 50-100	-	62 188,1
3	Галерея 100-150	-	45 171,0
4	Галерея 150-300	-	61 645,5
5	Якорный ар-р	-	13 372,9
6	Мини-якорный ар-р	-	2 640,0
7	Кафе	-	83 773,6
8	Киоск/торговый остров	-	127 886,8
9	Банкоматы	-	126 223,2
	Итого арендованные площади	3 785,1	-
10	Вакантные площади	113,0	-
	Итого по 1 этажу	3 898,1	-
2 этаж			
1	Галерея 0-50	-	64 623,0
2	Галерея 50-100	-	34 095,8
3	Галерея 100-150	-	18 063,2
4	Галерея 150-300	-	8 556,8
5	Якорный ар-р	-	10 452,6
6	Мини-якорный ар-р	-	18 727,5
7	Киоск/торговый остров	-	100 035,4
8	Склад	-	3 849,0
	Итого арендованные площади	4 346,5	-
9	Вакантные площади	280,0	-
	Итого по 2 этажу	4 626,5	-
3 этаж			
1	Галерея 0-50	-	66 738,0
2	Галерея 50-100	-	27 118,6
3	Галерея 100-150	-	25 000,0
4	Галерея 150-300	-	23 710,0
5	Галерея 300-500	-	14 074,1
6	Якорный ар-р	-	13 311,8
7	Киоск/торговый остров	-	82 000,2
8	Склад	-	5 438,8
	Итого арендованные площади	4 570,7	-
9	Вакантные площади	150,0	-

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Торговый профиль	Площадь, кв. м**	Средневзвешенная ставка аренды по договору, руб./кв. м/год, без НДС, без КП и без ЭР
<i>Итого по 3 этажу</i>		<i>4 720,7</i>	-
<i>4 этаж</i>			
1	Галерея 0-50	-	14 394,3
3	Галерея 100-150	-	1 343,4
4	Галерея 150-300	-	33 936,0
5	Галерея 300-500	-	0,0
6	Киоск/торговый остров	-	42 459,6
7	Склад	-	2 104,7
8	Вендинговые аппараты	-	64 227,0
9	Фудкорт	-	33 500,9
10	Ресторан	-	14 473,4
11	Кинотеатр	-	2 109,3
<i>Итого арендованные площади</i>		<i>3 689,5</i>	-
12	Вакантные площади	178,0	-
<i>Итого по 4 этажу</i>		<i>3 867,5</i>	-
<i>5 этаж</i>			
1	Галерея 0-50	-	395,4
2	Галерея 150-300	-	1 059,0
<i>Итого арендованные площади</i>		<i>301,3</i>	-
3	Вакантные площади	256,0	-
<i>Итого по 5 этажу</i>		<i>557,3</i>	-
<i>Итого по ТЦ</i>		<i>17 670,1</i>	-

Источник: данные реестра договоров аренды, анализ Оценщика

*Примечание: арендная плата составляет % от товарооборота

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

Примечание: согласно данным предоставленного Rent-roll, в базовую часть арендной платы ряда помещений включены эксплуатационные расходы. В таких случаях при расчете средней ставки аренды в разрезе этажей и торговых профилей, арендные ставки данных помещений корректировались на величину ЭР. Корректировка на ЭР определялась Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком сведений о доходах и операционных расходах за 2019 г. (скорректированных на величину ИПЦ по итогам 2019 г. и 2020 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 977 кв. м (5,5% арендопригодной площади), в том числе:

- по 1 уровню - 3%;
- по 2 уровню - 6%;
- по 3 уровню - 2%;
- по 4 уровню - 2%;
- по 5 уровню - 46%.

Средневзвешенная ставка аренды по ТРЦ "Карнавал" с учетом эксплуатационных расходов и маркетинговых сборов составляет 20 082 руб./кв. м в год без НДС, в том числе:

- по 1 уровню - 37 720 руб./кв. м в год с учетом ЭР и МС без НДС;
- по 2 уровню - 17 379 руб./кв. м в год с учетом ЭР и МС без НДС;
- по 3 уровню - 17 837 руб./кв. м в год с учетом ЭР и МС без НДС;
- по 4 уровню - 9 529 руб./кв. м в год с учетом ЭР и МС без НДС;
- по 5 уровню - 911 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 № 2 от 08.04.2021 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



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Нежилое здание (трансформаторная подстанция) с кад. № 50:31:000000:14918

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





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 обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

Анализ наиболее эффективного использования для условно свободного земельного участка

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

В соответствии с правоподтверждающими документами земельный участок (кадастровый № 50:31:0040402:66), на котором расположен Объект оценки, имеет разрешенное использование "для 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. Ольховской и ул. Московской, которая является продолжением Старого Симферопольского шоссе, что характеризуется отличной транспортной доступностью. В связи с этим на земельном участке финансово целесообразно строительство объектов торгового назначения.

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

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

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

3 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования для земельного участка с учетом имеющихся улучшений

Законодательно разрешенное использование

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

Физически возможное использование

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

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

Исследование финансовой целесообразности

Торговая недвижимость, к которой относится оцениваемое здание с кад. № 50:31:0000000:18255, пользуется на рынке коммерческой недвижимости Московской обл. спросом. Объект оценки введен в эксплуатацию в 2011 г., на дату оценки около 95% арендопригодной площади здания занято арендаторами. Данный факт, а также выгодное расположение Объекта оценки (на первой линии домов ул. Московской, которая является продолжением Старого Симферопольского шоссе, предопределяют финансовую целесообразность использования оцениваемого объекта в качестве торгового центра.

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

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

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

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

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



4 АНАЛИЗ РЫНКА

4.1 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

Объем ВВП России за 2020 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 106 606,6 млрд руб. Индекс его физического объема относительно 2019 г. - 96,9%. Индекс-дефлятор ВВП за 2020 г. по отношению к ценам 2019 г. - 100,7%.

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

Показатель	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ВВП (индекс физического объема), %	104,3	104,0	101,8	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	96,9*
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9
Индекс промышленного производства	104,7	102,6	100,3	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	122,3	94,4	105,1	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,5
Индекс инвестиций в основной капитал	110,8	106,8	100,8	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	95,9**
Реальные располагаемые денежные доходы населения	100,8	104,4	103,3	98,8	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	96,5***
Оборот розничной торговли	107,1	106,3	103,9	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	95,9
Экспорт товаров, млрд долл. США	521,4	528	521,6	497,8	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,2
Импорт товаров, млрд долл. США	323,3	336	344,3	308,0	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	233,7

Источник: Доклад "Социально-экономическое положение России" за январь-декабрь 2020 г.: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/f9w652x0/osn-12-2020.pdf>; Информация о социально-экономическом положении России за январь 2021 г.: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OmnPvYUx/oper-01-21.pdf>; Федеральная таможенная служба (ФТС России): <https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>

*Первая оценка

**Январь-сентябрь 2020 г.

***Оценка

Выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре-декабре 2020 г. темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г² и 4,4% г/г). Объем строительных работ по итогам 2020 г. сохранился практически на уровне 2019 г. (рост на 0,1%). В сельском хозяйстве наблюдалось улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой - до 3,1% после роста на 1,9% в 2019 г., молока - до 2,7% с 2,4% и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь-ноябрь 2020 г. увеличился на 1,5% г/г. Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам 2020 г. добыча полезных ископаемых сократилась на 7,0%, при этом в декабре 2020 г. снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на 4,9% (в декабре 2020 г. снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре 2020 г. за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта).³

Индекс потребительских цен

По итогам декабря 2020 г. инфляция в годовом выражении составила 4,9% г/г (по сравнению с 4,4% г/г в ноябре 2020 г. и 3,0% г/г по итогам 2019 г.). По отношению к ноябрю 2020 г. рост цен усилился (до 0,83% м/м⁴ с 0,71% м/м в ноябре 2019 г.) под традиционным влиянием сезонного фактора в конце года. Основной вклад в рост потребительских цен в декабре 2020 г., как и в сентябре-ноябре 2020 г., продолжила вносить продовольственная инфляция (2,5 п.п. из 4,9%). Продовольственные товары подорожали по итогам декабря 2020 г. на 6,7% г/г (5,8% г/г в ноябре 2020 г., в 2019 г. - рост на 2,6% г/г).⁵

² Год к году.

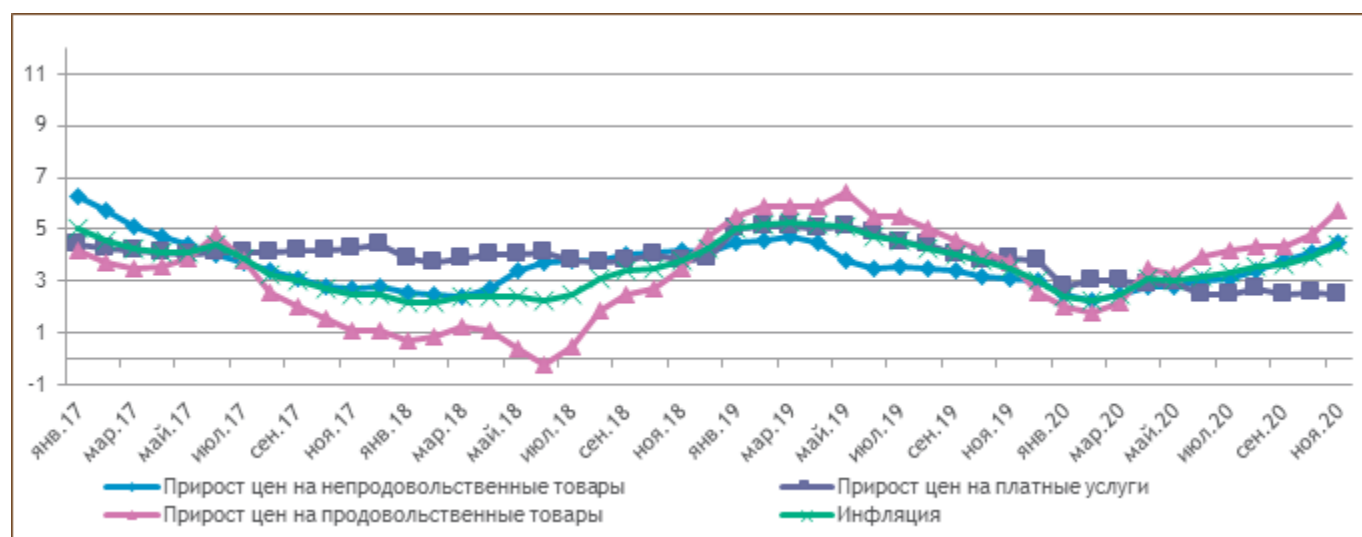
³ Картина деловой активности (январь 2021 г.): <https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf>

⁴ Месяц к месяцу.

⁵ Картина инфляции (январь 2021 г.): <https://www.economy.gov.ru/material/file/79556ff6809b31fdf706b308bb20f574/20210112.pdf>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, январь 2017 г.-ноябрь 2020 г. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



Источник: ЦБ РФ, Инфляция на потребительском рынке № 11 (209) ноябрь 2020 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/31720/Infl_2020-11.pdf

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке Росстата, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,5%, в 4 кв. 2020 г. по сравнению с 4 кв. 2019 г. - снизились на 1,7%.

Внешняя торговля

По данным таможенной статистики в январе-декабре 2020 г. внешнеторговый оборот России составил 571,9 млрд. долл. США и по сравнению с январем-декабром 2019 г. сократился на 15,2%.

Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 104,5 млрд. долл. США, что на 73,9 млрд. долл. США меньше, чем в январе-декабре 2019 г.

Экспорт России в январе-декабре 2020 г. составил 338,2 млрд. долл. США и по сравнению с январем-декабром 2019 г. сократился на 20,7%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 85,6%, на страны СНГ - 14,4%.

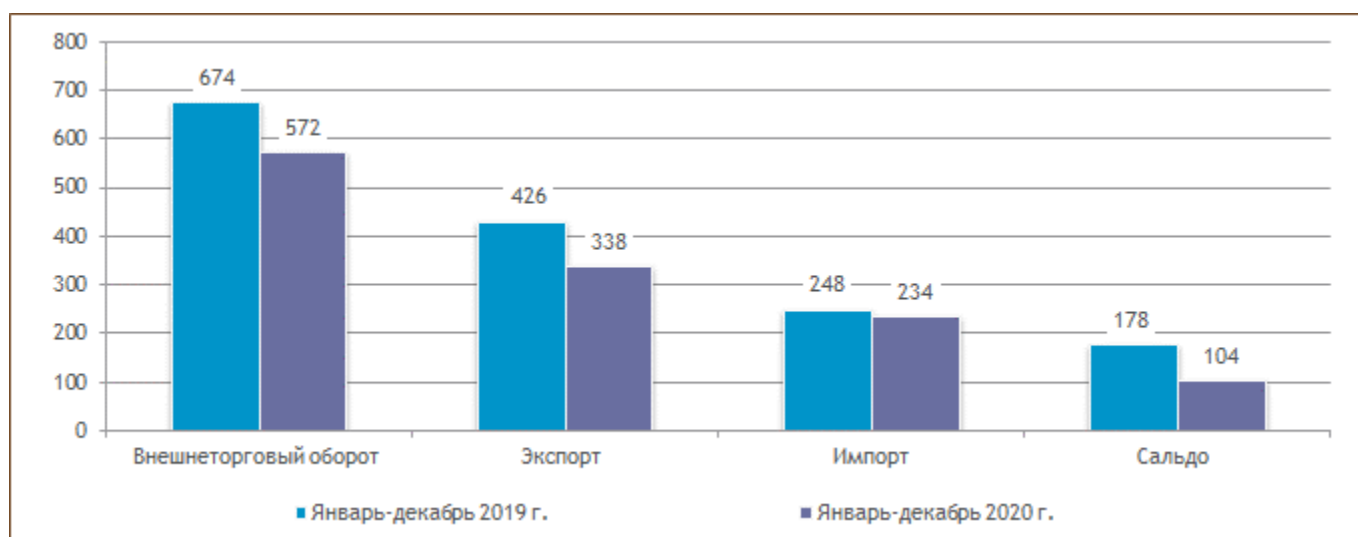
Основой российского экспорта в январе-декабре 2020 г. традиционно являлись топливно-энергетические товары, удельный вес которых в товарной структуре экспорта составил 49,6% (в январе-декабре 2019 г. - 62,1%). В товарной структуре экспорта в страны дальнего зарубежья доля этих товаров составила 53,8% (в январе-декабре 2019 г. - 66,9%), в страны СНГ - 24,8% (28,8%). По сравнению с январем-декабром 2019 г. стоимостной объем топливно-энергетических товаров снизился на 36,6%, а физический - на 6,0%. В экспорте товаров топливно-энергетического комплекса снизились физические объемы поставок электроэнергии - на 39,6%, керосина - на 16,7%, нефти сырой - на 11,4%, газа природного - на 9,7%. Вместе с тем возросли физические объемы экспорта бензина автомобильного на 12,4%, газа природного сжиженного - на 4,5%.

Импорт России в январе-декабре 2020 г. составил 233,7 млрд. долл. США и по сравнению с январем-декабром 2019 г. сократился на 5,7%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 89,3%, на страны СНГ - 10,7%.

В товарной структуре импорта наибольший удельный вес приходился на машины и оборудование - 47,6% (в январе-декабре 2019 г. - 46,1%). В товарной структуре импорта из стран дальнего зарубежья доля этих товаров составила 50,8% (в январе-декабре 2019 г. - 49,3%), из стран СНГ - 21,1% (21,0%). Стоимостный объем ввоза этой продукции по сравнению с январем-декабром 2019 г. снизился на 2,2%. Снизились стоимостные объемы импорта механического оборудования - на 0,4%, при этом возросли объемы поставок инструментов и аппаратов оптических - на 11,1%. Физические объемы импорта легковых автомобилей снизились на 19,7%, а грузовых автомобилей - на 19,4%.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.2 Внешняя торговля Российской Федерации в январе-декабре 2020 г. (база для сравнения - январь-декабре 2019 г.), млрд долл. США



Источник: Федеральная таможенная служба, <https://customs.gov.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 2020 г. приходилось 38,5% российского товарооборота (в январе-декабре 2019 г. - 41,6%), на страны СНГ - 12,9% (12,2%), на страны ЕАЭС - 9,1% (8,7%), на страны АТЭС - 33,8% (31,8%).

Валютный рынок

В ноябре-декабре 2020 г. на фоне усиления глобального риск-аппетита наблюдалось укрепление рубля и национальных валют других развивающихся стран. Индекс стоимости национальных валют стран с развивающимися рынками по отношению к доллару США увеличился на 5,7%. Рубль укрепился относительно доллара США за ноябрь-декабрь 2020 г. на 6,9%. Кроме того, вмененная волатильность опционов "при деньгах"⁶ на курс доллара США к рублю снизилась на различных сроках: по инструментам на срок "овернайт"⁷ показатель снизился к концу декабря 2020 г. до 17,2 п. с локального максимума в 31,6 п., достигнутого 03.11.2020 г.

Укрепление рубля сопровождалось продажами иностранной валюты на бирже некоторыми иностранными участниками, а также возвращением к коротким позициям по валюте на свопах⁸ нерезидентами. В ноябре-декабре 2020 г. дочерние иностранные банки и нерезиденты в совокупности приобрели небольшой объем валюты на сумму, эквивалентную 13,1 млрд руб. Население, напротив, активно покупало иностранную валюту в крупнейших российских банках и на Московской Бирже через брокеров-НФО⁹. В ноябре-декабре 2020 г. нетто-покупки составили около 4,7 млрд долл. США. В конце 2020 г. не наблюдалось дефицита валютной ликвидности. Частично это объясняется тем, что купленная валюта размещалась на вкладах (в ноябре-декабре 2020 г. валютные обязательства перед физическими лицами выросли на 4,2 млрд долл. США). Более того, кредитные организации впервые за долгое время воспользовались валютным свопом с Банком России по привлечению рублей в обмен на доллары США и евро (на срок до 11.01.2021 г. участники рынка привлекли 118 млрд руб.).

Сохранению спокойной ситуации с валютной ликвидностью способствовал приток клиентских пассивов в иностранной валюте в банковском секторе. В ноябре-декабре 2020 г. валютные обязательства кредитных организаций перед нефинансовыми и финансовыми (кроме кредитных) организациями увеличились на 14,8 млрд долл. США. В этих условиях кредитные организации увеличили объем ликвидных валютных активов, что привело к росту буфера валютной ликвидности банковского сектора.

На фоне стабилизации ситуации на российском финансовом рынке нерезиденты на валютных свопах постепенно возвращаются к коротким позициям по валюте. В конце декабря 2020 г. короткая нетто-позиция нерезидентов и дочерних иностранных банков на валютных свопах достигала 9,8 млрд долл. США, что сопоставимо с уровнем, наблюдавшимся непосредственно перед началом пандемии в России.¹⁰

⁶ Оценка опциона с точки зрения денежности.

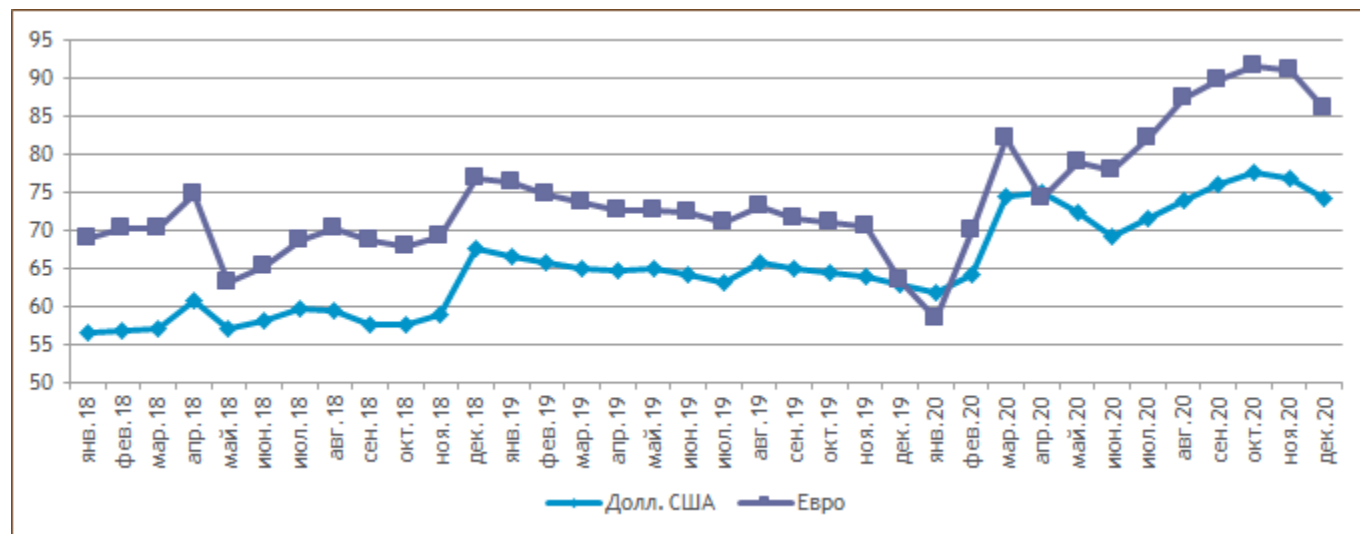
⁷ Овернайт - это операция, которая длится не более одного дня. В банковской сфере данное понятие используется для обозначения однодневного кредита или депозита.

⁸ Свop — торгово-финансовая обменная операция в виде обмена разнообразными активами, в которой заключение сделки о покупке (продаже) ценных бумаг, валюты сопровождается заключением контрсделки, сделки об обратной продаже (покупке) того же товара через определенный срок на тех же или иных условиях.

⁹ Некредитная финансовая организация.

¹⁰ Обзор рисков финансовых рынков No 10 (48), ноябрь-декабрь 2020 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/31917/ORFR_2020-10.pdf

И. 4.3 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2018 - декабрь 2020 гг.



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

По данным Московской биржи, в декабре 2020 г. объем торгов на валютном рынке увеличился на 33,5% и составил 31,3 трлн руб. (23,5 трлн руб. в декабре 2019 г.). Объем торгов инструментами спот¹¹ вырос на 97,6% и достиг 10,3 трлн руб. Объем сделок своп и форвард¹² составил 21,0 трлн руб.

Среднедневной объем торгов на валютном рынке Московской биржи составил 1 424,2 млрд руб., или 19,2 млрд долл. США, по сравнению с 1 117,7 млрд руб. (17,7 млрд долл. США) в декабре 2019 г.¹³

Мировые цены на нефть и нефтепродукты

В декабре 2020 г. цены на нефть продолжили рост на новостях о регистрации вакцин от коронавируса в США. По итогам декабря 2020 г. цена нефти Brent выросла на 8,7% до 51,33 долл. США за баррель. Цена техасской WTI в декабре 2020 г. выросла почти так же, на 8,3%, до 48,17 долл. США за баррель. Несмотря на очень оптимистичные ноябрь и декабрь, для нефтяного рынка 2020 г. выдался в целом тяжелым. За год нефть Brent подешевела на 21%, а WTI — на 18,5%.

Основной причиной существенного обвала рынка нефти в 2020 г. стала пандемия коронавируса и ее последствия в виде резкого сокращения поездок и авиаперевозок, а также ограничений для бизнеса во многих странах. Из-за этой чрезвычайной для всего мира ситуации на нефтяном рынке в 2020 г. произошли существенные изменения — спрос на нефть в 1 пол. 2020 г. обвалился, активность мировой экономики замедлилась.

Самым главным событием 2020 г. в нефтяной индустрии стало значительное сокращение добычи нефти ОПЕК+ в мае 2020 г. на 9,7 млн б/с¹⁴, хотя даже раньше, в периоды прошлых кризисов, добычу сокращали максимум на 4 млн б/с (последний раз такое было в 1999 г.). Это был ответ на серьезный вызов — на беспрецедентное по масштабу падение цен на нефть (цены на нефть в марте и апреле 2020 г. опускались до 26 долл. США за баррель — то есть до минимумов начала 21 века).

В 2020 г. значительные изменения произошли и в инфраструктуре нефтяного рынка. ОПЕК+ преобразовалась в 2020 г. фактически в "ОПЕК++", так как к внушительному сокращению добычи нефти присоединился ряд нефтедобывающих стран, ранее не входивших ни в ОПЕК, ни в ОПЕК+ (Канада, Норвегия и некоторые другие страны).

Обвал цен на нефть, сокративший доходы стран-экспортеров, заставил эти страны объединиться в целях не допустить избытка предложения. Реформированный ОПЕК+ в 2020 г. доказал свою эффективность, так как цены на нефть с апреля по декабрь 2020 г. выросли почти вдвое, и цена Brent достигла достаточно комфортного для производителей уровня в 50 долл. США за баррель. И хотя ситуация на нефтяном рынке остается все еще нестабильной, так как, например, спрос на авиакеросин не скоро восстановится, что тормозит восстановление мирового спроса НПЗ¹⁵ на сырую нефть, уже можно сказать, что ОПЕК+ выполнил свою основную задачу в 2020 г. эффективно.

Еще одно важное событие 2020 г. — конец американской сланцевой революции. За несколько лет до пандемии топ-менеджеры американских компаний, добывающих сланцевую нефть, говорили, что цена не выше 40 долл. США за баррель губительна для сланцевой отрасли. Хотя к концу декабря 2020 г. цены на нефть поднялись выше 40 долл. США

¹¹ Спот — условия расчетов, при которых оплата по сделке производится немедленно (как правило, в течение двух дней).

¹² Форвард — обязательный для исполнения срочный контракт, в соответствии с которым покупатель и продавец соглашаются на поставку товара оговоренного качества и количества или валюты на определенную дату в будущем. Цена товара, валютный курс и другие условия фиксируются в момент заключения сделки.

¹³ <https://www.moex.com/n32116>

¹⁴ Баррелей в сутки.

¹⁵ Нефтеперерабатывающий завод.

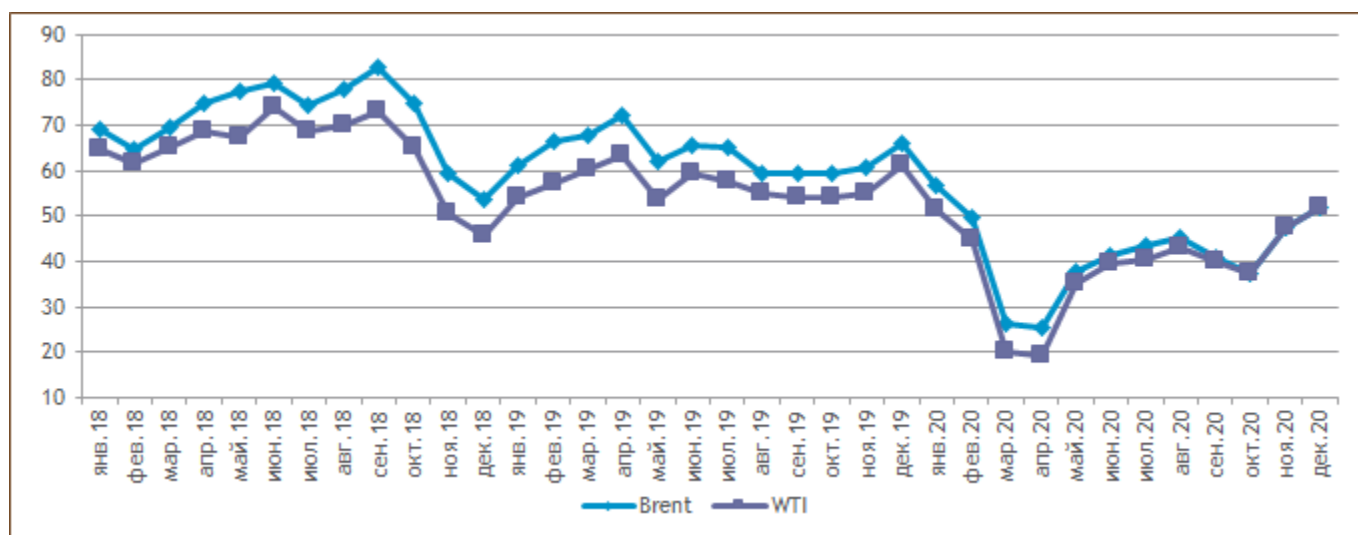
4 | АНАЛИЗ РЫНКА

за баррель, но массовые банкротства и санации производителей сланцевой нефти в США неизбежно приведут к переделу рынка в 2021 г.

Крупнейшие производители нефти в США, такие как ExxonMobil и крупная сланцевая компания Occidental Petroleum, в 2020 г. списали беспрецедентно большое количество активов. К американским корпорациям присоединились также их европейские конкуренты: крупные списания активов в 2020 г. также провели Royal Dutch Shell, British Petroleum и Total. За первые девять месяцев 2020 г. объем списаний активов мировыми нефтяными гигантами в общей сложности составил 145 млрд долл. США, а ExxonMobil осенью 2020 г. объявила о намерении списать до конца 2020 г. еще 17-20 млрд долл. США. Это было связано с тем, что нефтяные корпорации отказались от проектов в области добычи сланцевого газа, разработки новых месторождений в странах Латинской Америки и некоторых проектов в области нефтехимии по причине низких цен на нефть.

Возможно, что списание активов было не только связано с плохой конъюнктурной нефтяного рынка в 2020 г., но и с тем, что крупнейшие американские нефтяные компании намереваются переключиться на новые, более, по их мнению, перспективные проекты, например, в области "зеленой" энергетики. Развитые страны мира намерены значительно сокращать выбросы углекислого газа в атмосферу. Джо Байден, избранный в 2020 г. президентом США, несколькими годами ранее обнародовал прогноз, что к 2035 г. в электроэнергетике США вредные выбросы могут сократиться до нуля. В Евросоюзе ожидания более сдержанные – исключить вредные выбросы в атмосферу только к 2050 г., а Китае считают возможным достигнуть этой цели не ранее 2060 г. В Международном энергетическом агентстве считают, что как минимум до 2030-2035 г. рано говорить о закате нефтяной эры, но ближе к 2040 г. намного более экологически чистая экономика и сокращение потребления ископаемого топлива станут реальностью.¹⁶

И. 4.4 Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за январь 2018 г. - декабрь 2020 г.



Источник: <https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2020>; <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2020>

Рынок ценных бумаг

Курс рубля за сентябрь снизился на 4,8%, до 77,63 руб./долл. США. На пике (29.09.2020 г.) курс ослаблялся по сравнению с началом месяца на 8,0%. Основными драйверами были общее снижение валют стран с формирующимся рынком (СФР) и снижение спроса на рискованные активы. Индекс валют СФР JP Morgan за сентябрь снизился на 1,7% (на минимуме - на 3,3%). Вклад геополитических факторов в отдельные дни увеличивался, но затем его влияние ослабевало, и он возвращался к прежним значениям и, как следствие, большую часть сентября оставался стабильным.

В наиболее волатильные дни (23-25 сентября) крупнейшими покупателями валюты были иностранные инвесторы, которые за три торговых дня приобрели валюту почти на 4 млрд долл. США (на биржевом и внебиржевом рынках).

Рубль значительно укрепился в первой половине декабря 2020 г. на фоне общего роста валют СФР¹⁷ и нефтяных котировок: курс доллара США к рублю опустился с 76,4 до 73 руб./долл. США. В дальнейшем новости о кибератаках в США привели к резкому ослаблению рубля и его возвращению к значениям начала декабря 2020 г.

Однако отсутствие официальной реакции американских властей успокоило инвесторов, и рубль вновь стал укрепляться, закончив 2020 г. на уровне 74,4 руб./долл. США. Таким образом, за 2020 г. курс рубля снизился на 20%, что сопоставимо с 2018 г., когда на фоне ужесточения санкционной риторики рубль ослабился на 21%. Но это существенно меньше, чем в худший период кризиса 2008 г. (с марта 2007 г. по февраль 2008 г. рубль ослабился на 50%) или кризиса 2014 г. (курс рубля снизился почти в два раза). Индекс валют СФР за 2020 г. снизился меньше - на 5,7%, что отчасти объясняется высокой долей в индексе китайского юаня, который за 2020 г. укрепился на 6,7%. При этом в Бразилии и Турции снижение курса национальной валюты составило около 20%.

¹⁶ <https://oilcapital.ru/article/general/12-01-2021/neft-i-gaz-v-dekabre-2020-goda>

¹⁷ Страны с формирующимися рынками.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.5 Динамика валют стран с формирующимися рынками за 2018-2020 гг. (02.01.2018 г. = 100%)*



Источник: Bloomberg, расчеты Банка России; Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки № 12 (58) декабрь 2020 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/31903/LB_2020-58.pdf

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

По данным Московской Биржи, объем торгов на фондовом рынке в декабре 2020 г. вырос на 34,7% и достиг 4 779,7 млрд руб. (3 547,5 млрд руб. в декабре 2019 г.).¹⁸

Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями вырос более чем в два раза, до 2 481,3 млрд руб. (1 171,9 млрд руб. в декабре 2019 г.). Среднедневной объем торгов составил 112,8 млрд рублей (55,8 млрд рублей в декабре 2019 года).

Объем торгов корпоративными, региональными и государственными облигациями составил 2 298,3 млрд руб. (2 375,6 млрд руб. в декабре 2019 г.). Среднедневной объем торгов - 104,5 млрд руб. (113,1 млрд руб. в декабре 2019 г.).

В декабре 2020 г. на фондовом рынке Московской биржи размещены 135 облигационных займов на общую сумму 1 722,9 млрд руб., включая объем размещения однодневных облигаций на 348,5 млрд руб.¹⁹

Рынок государственных ценных бумаг

Движение кривой ОФЗ в ноябре и декабре 2020 г. было разнонаправленным. В ноябре на фоне благоприятной внешней конъюнктуры (начало вакцинирования, рост нефтяных котировок) снижение кривой ОФЗ за месяц в среднем составило - 16 б.п.²⁰ В декабре 2020 г., наоборот, наблюдался небольшой рост доходностей ОФЗ на всех сроках до погашения (в среднем на 4 б.п.), за исключением срока 1 год, где кривая ОФЗ существенно снизилась (-29 б.п.). Рост доходностей в декабре 2020 г. был связан с усилением геополитических рисков и новостями о кибератаках в США. В среднем за ноябрь-декабрь 2020 г. доходности снизились на 12 б. п.

Минфин России к середине ноября 2020 г. полностью выполнил план выпуска ОФЗ на 4 кв. 2020 г. (2 трлн руб.) и в дальнейшем осуществлял заимствования в существенно меньших объемах (объем заимствований на аукционах ОФЗ в ноябре и декабре 2020 г. в номинальном выражении составил 814,6 и 118,4 млрд руб. соответственно).

Доля вложений нерезидентов на счетах иностранных депозитариев в НРД²¹ в общем объеме рынка ОФЗ за ноябрь-декабрь 2020 г. снизилась на 0,7 п.п. и составила 22,7%, при этом объем их вложений увеличился на 128,0 млрд руб., где 102,2 млрд руб. составляет прирост в ноябре 2020 г. Доля иностранных инвесторов в ОФЗ-ПД оставалась стабильной с начала августа 2020 г. и находилась на уровне 37%.

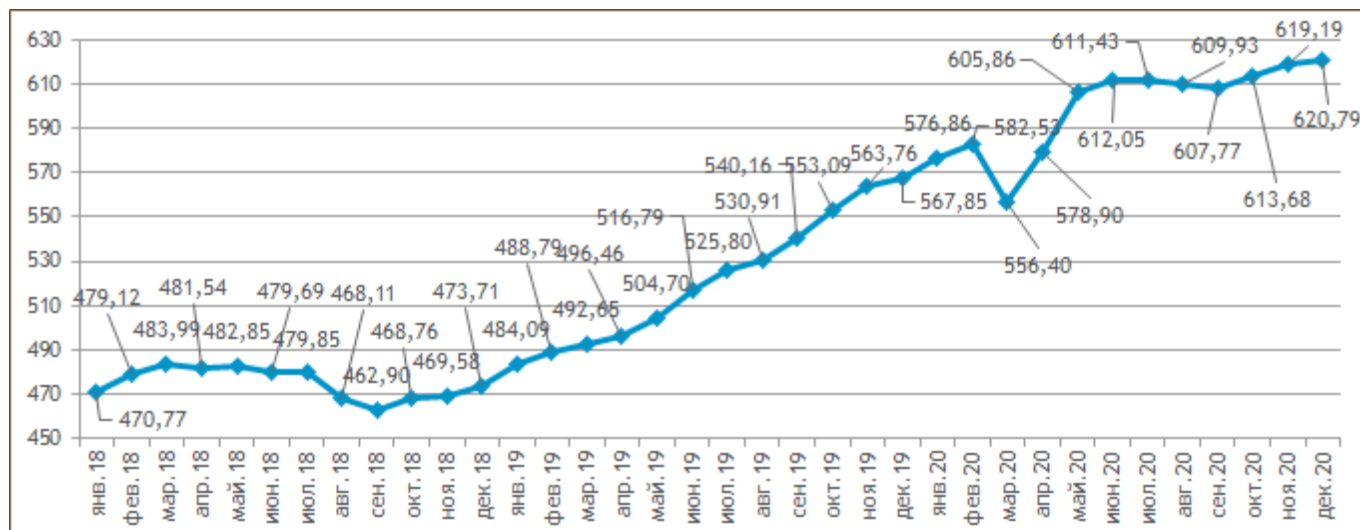
¹⁸ Здесь и далее - без учета однодневных облигаций.

¹⁹ <https://www.moex.com/n32116>

²⁰ Базисный пункт.

²¹ Национальный расчетный депозитарий.

И. 4.6 Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь 2018-декабрь 2020 г., п. п.



Источник: данные Московской биржи, <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/#/from=2020-03-31&till=2020-06-30&sort=TRADEDATE&order=desc>

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".²²

17.07.2020 г. S&P подтвердило долгосрочный рейтинг Российской Федерации по обязательствам в иностранной валюте на уровне "BBB-", то есть на нижней ступени инвестиционного уровня. Долгосрочный рейтинг в национальной валюте сохранен на уровне "BBB". Прогноз "стабильный" отражает точку зрения агентства относительно сбалансированности бюджетных рисков и рисков финансовой нестабильности, обусловленных снижением цен на нефть и влиянием пандемии коронавируса, с одной стороны, и сильных внешнеэкономических и бюджетных показателей, с другой.²³

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 Baа3²⁴. 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,²⁵ а 07.08.2020 г. подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента Российской Федерации в национальной и иностранной валютах на уровне "BBB". Прогноз рейтингов - "стабильный".²⁶

²² <https://rg.ru/2019/01/19/agentstvo-sp-sohranilo-rejting-rossii-na-investicionnom-urovne.html>

²³ <https://www.interfax.ru/business/717944>

²⁴ <https://www.rbc.ru/economics/09/02/2019/5c5df8009a79473fda4e4d9f>

²⁵ <https://www.gazeta.ru/business/2019/08/10/12569461.shtml>

²⁶ <https://www.interfax.ru/business/720848>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Таким образом, долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств "большой тройки" на декабрь 2020 г. находится на инвестиционном уровне.

Т. 4.2 Присвоенные России кредитные рейтинги, действующие по состоянию на 31.12.2020 г.

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	17.07.2020 г.	BBB- (стабильный)	BBB (стабильный)
Fitch	07.08.2020 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	2021	2022	2023
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, октябрь 2020 г.)	103,0-104,0	102,5-103,5	102,0-103,0
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 г. и на плановый период 2022 г. и 2023 г. (МЭР от 26.09.2020 г., 01.10.2020 г.)	103,3	103,4	103,0
	OECD Economic Outlook (декабрь 2020 г.)	102,85	102,23	н/д
	Прогноз развития российской экономики: среднесрочные и долгосрочные сценарии (Институт ВЭБ, декабрь 2020 г.)	102,0	102,4	102,8
	Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (декабрь 2020 г.)	102,6	103,0	-
Индекс потребительских цен на середину года, %	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	3,7%	3,8%	4,0%
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 г. и на плановый период 2022 г. и 2023 г. (МЭР от 26.09.2020 г., 01.10.2020 г.)	3,6%	3,9%	4,0%
	Bloomberg (декабрь 2020 г.)	3,8%	3,8%	-
	EIU (декабрь 2020 г.)	3,8%	4,0%	3,9%
	IMF (октябрь 2020 г.)	3,2%	3,2%	3,8%
	OECD Economic Outlook (декабрь 2020 г.)	4,15%	4,06%	н/д
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз развития российской экономики: среднесрочные и долгосрочные сценарии (Институт ВЭБ, декабрь 2020 г.)	101,8	103,5	102,2
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 г. и на плановый период 2022 г. и 2023 г. (МЭР от 26.09.2020 г., 01.10.2020 г.)	103,0	102,4	102,5
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (ноябрь 2020 г.)	46,9	50,6	50,6
	Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, октябрь 2020 г.)	45,0	45,0	50,0
	Прогноз развития российской экономики: среднесрочные и долгосрочные сценарии (Институт ВЭБ, декабрь 2020 г.)	44,0	46,0	47,0
Курс доллара США, руб./долл. США	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	73,55	72,33	70,69
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 г. и на плановый период 2022 г. и 2023 г. (МЭР от 26.09.2020 г., 01.10.2020 г.)	72,41	73,08	73,77
	OECD Economic Outlook (декабрь 2020 г.)	79,23	79,23	н/д
	EIU (декабрь 2020 г.)	73,23	71,91	71,21
	Прогноз Global Insight (декабрь 2020 г.; данные Capital IQ)	70,92	65,72	64,98
	Прогноз развития российской экономики: среднесрочные и долгосрочные сценарии (Институт ВЭБ, декабрь 2020 г.)	73,60	71,10	70,60
	Bloomberg (декабрь 2020 г.)	71,91	72,92	72,90
Курс евро, руб./евро	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	87,59	88,09	87,19
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 г. и на плановый период 2022 г. и 2023 г. (МЭР от 26.09.2020 г., 01.10.2020 г.)	85,50	87,76	89,58

Показатель	Источник	2021	2022	2023
	OECD Economic Outlook (декабрь 2020 г.)	92,94	92,94	н/д
	EIU (декабрь 2020 г.)	85,31	82,51	84,38
	Bloomberg (декабрь 2020 г.)	86,59	89,16	87,62

Источники: Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, октябрь 2020 г.); Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 г. и на плановый период 2022 г. и 2023 г. (МЭР от 26.09.2020 г., 01.10.2020 г.); Прогноз МВФ (октябрь 2020 г.); Прогноз Global Insight (декабрь 2020 г.; данные Capital IQ); Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (ноябрь 2020 г.); Bloomberg (декабрь 2020 г.); OECD Economic Outlook (декабрь 2020 г.); EIU (декабрь 2020 г.); Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (декабрь 2020 г.); Прогноз развития российской экономики: среднесрочные и долгосрочные сценарии (Институт ВЭБ, декабрь 2020 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).

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, хозтовары 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

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Классификация	Площадь	Ассортимент товаров и услуг	Якорные арендаторы	Зона охвата
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 насчитывает от 40 000 до 150 000 покупателей
Суперокужной торговый центр (Super community center)	Окружные ТЦ, имеющие площадь более 23 000 кв. м. В исключительных случаях площадь достигает 90 000 кв. м.	Соответствуют общему профилю окружного центра	Соответствуют общему профилю окружного центра	Торговая зона находится в пределах 20 минут транспортной доступности и насчитывает до 150 000 покупателей
Региональный торговый центр (Regional center)	Типичная для данной категории общая арендная площадь 45 000 кв. м, на практике она варьируется 23 000 кв. м - 85 000 кв. м	Широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома (глубокий и широкий ассортимент), различные виды услуг, а также места отдыха и развлечений	Якорными арендаторами зачастую выступают 1-2 универмага, площадью обычно не менее 5 000 кв. м	Торговая зона находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра - 150 000 человек и более
Суперрегиональный центр (Super regional center)	В среднем имеет общую арендную площадь 93 000 кв. м. На практике площадь варьируется от 50 000 и может превышать 150 000 кв. м	Широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома и развлечений	Якорными операторами выступают 3 и более универмага площадью не менее 7 000 кв. м каждый.	Торговая зона для суперрегионального торгового центра может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра - 300 000 и более человек
Специализированные торговые центры (Specialty centers)	Является подтипом основных типов. Может иметь площадь от 3 000 до 100 000 кв. м	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

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Тип	Описание
Аутлет-центр (Outlet Center)	Торговлю осуществляют предприятия-производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города
Пауэр-центр (Power Center)	Являются разновидностью суперокружных торговых центров. В состав входят, по крайней мере, 4 якоря, специфичных для данной категории площадью более 1 900 кв. м. Такими якорями могут быть бытовая техника и электроника, спорттовары, офисные принадлежности, товары для дома, лекарства, средства для здоровья и красоты, игрушки, персональные компьютеры и их элементы. Сочетает в себе полный ассортимент товаров по какой-либо узконаправленной категории по низким ценам, оптовый клуб и дискаунт-универмаг. Якоря в таких центрах занимают 85% общей арендуемой площади. Располагаются в большинстве случаев, в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями

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

Торговые зоны

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

Границы торговой зоны торгового центра определяются такими факторами, как:

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

Выделяют три концентрические зоны влияния:

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

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

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

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

4.3 АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Общие сведения

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

В период с 28 марта по 1 июня 2020 г. было закрыто порядка 80% ритейлеров, что фактически остановило работу большинства торгово-развлекательных центров. В пиковые недели простоя произошло драматическое снижение оборотов арендаторов fashion, общепита и индустрии развлечений (более 90%). Остро встала проблема взаимоотношений арендодателей и арендаторов относительно выполнения договорных условий аренды, были предприняты попытки решения вопроса на законодательном уровне.

Во время пандемии 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:

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

- 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 платы по договорам аренды недвижимого имущества.

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.

Отмена ограничений на работу ТРЦ в Московской обл. произошла 25 июня 2020 г. За первую неделю работы ТЦ после отмены ограничений в будни трафик находился на уровне 45-50% от значения соответствующего периода 2019 г., а в выходные он составил 55-60%. Трафик в магазинах крупных сетевых арендаторов составил в среднем 50-70% от показателей 2019 г.

К концу 3 кв. 2020 г. трафик стабилизировался на уровне 80-85% от значений сопоставимого периода 2019 г. Однако в связи с ростом заболеваемости к началу октября 2020 г. частично вернули ограничительные меры (режим самоизоляции для определенных групп, рекомендации по сокращению посещений общественных мест и т. п.), закрытие детских зон, что непосредственно сказалось на показателях посещаемости.

По итогам 2020 г. снижение уровня посещаемости зафиксировано на уровне 20-30% по сравнению с 2019 г., наблюдается ротация арендаторов в торговых центрах, изменение условий или расторжение текущих договоров аренды в связи с неплатежеспособностью арендаторов.

Большинство ретейлеров перешли к оптимизации количества торговых точек, а также активно начали развивать электронную коммерцию - собственные онлайн-магазины, маркетплейсы, продажи через социальные сети. Онлайн-канал являлся сильным драйвером продаж на рынке ретейла до пандемии, и режим самоизоляции стимулировал еще большее развитие диджитализации рынка.

Предложение

Согласно данным компании Knight Frank, за 2020 г. было введено 261,6 тыс. кв. м, что на 11,7 % больше, чем за соответствующий период 2019 г., когда было введено 234,3 тыс. кв. м арендопригодных площадей.

Прирост нового предложения состоялся за счет открытия:

- 6 районных торговых центров ADG Group:
 - "Эльбрус" (GLA - 4,7 тыс. м);
 - "Будапешт" (GLA - 9,7 тыс. кв. м);
 - "Нева" (GLA - 5,9 тыс. кв. м);
 - "Рассвет" (GLA - 6,5 тыс. кв. м);
 - "Марс" (GLA - 6,2 тыс. кв. м);
 - "Высота" (GLA - 6,1 тыс. кв. м);
- ТРЦ "Щелковский" (GLA 70 тыс. кв. м) в составе ТПУ "Щелковский";
- ТЦ "Остров мечты" (GLA 70 тыс. кв. м) в составе одноименного парка развлечений;
- ТЦ "Квартал West" (GLA 58 тыс. кв. м) в составе одноименного МФК;
- Аутлет-центра The Outlet Moscow (GLA 14,5 тыс. кв. м);
- ТЦ "Столица" (GLA 10 тыс. кв. м) в г. Московский, Новая Москва.

Наиболее активными с точки зрения новых открытий стали 1 и 4 кв. 2020 г., в этот период было открыто 7 из 12 новых торговых и торгово-развлекательных центров.

Кроме того, в 2020 г. был перенесен ввод 585,1 тыс. кв. м арендопригодных площадей, что составляет почти 70% от заявленного годового ввода.

Согласно данным компании Colliers International, по итогам 2020 г. обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей в Московском регионе выросла до 611 кв. м. Несмотря на то, что около 19% от первоначально заявленного на 2020 г. объема ввода торговых площадей были перенесены, объем ввода в 2020 г. стал самым высоким за последние 4 года.

Пандемия сыграла огромную роль в изменении деятельности ритейлеров и девелоперов и скорректировала их планы развития. Функционирование ритейла активно менялось на фоне трансформации покупательских моделей поведения и базовых привычек потребителей в связи с принудительным локдауном и ограничениями, обусловленными попытками сдержать распространение COVID 19.

В 2021 г. планируется к открытию 31 торговый объект суммарной арендопригодной площадью 417,7 тыс. кв. м. В 2021 г. не ожидается к открытию объектов форматов "региональный" и "суперрегиональный", большинство заявленных ТЦ относятся к форматам "районный" (81%), "окружной" (19%), причем 16 из 31 проекта суммарной арендопригодной площадью (GLA) 152,1 тыс. кв. м принадлежат компании ADG Group. В целом около 71% от общего количества объектов, анонсированных к открытию, придется на классические ТЦ/ТРЦ, 23% находятся в составе ТПУ или МФК, 6% на аутлет (Vnukovo Premium Outlet) и ритейл парк (Estate Mall).

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.7 Структура предложения новых ТЦ по классификациям в Московском регионе в 2015-2021П гг., % от общего количества объектов



Источник: аналитическое исследование рынка торговой недвижимости компании Colliers International по итогам 2020 г.

По данным Cushman & Wakefield, посещаемость торговых центров Московского региона не восстановилась - по итогам 1 кв. 2021 г. показатель отстает от аналогичного периода 2019 г. почти на 20%. Вероятно, к концу 2021 г. отставание сократится и составит около 10%.

Спрос

По данным компании Colliers International, в 2020 г. на российский рынок вышло на 20% меньше новых брендов, чем за 2019 г. (20 новых международных брендов). Сокращение числа выходов новых брендов свидетельствует о сдержанных взглядах иностранного ритейла на расширение, сформировавшихся в результате текущей неопределенности во всем мире, которая была вызвана пандемией. Больше всего на рынок вышло fashion-брендов (60% от общего количества брендов, дебютировавших на российском рынке в 2020 г.): Suitsupply Women (Нидерланды), & Other Stories (Швеция), Axel Arigato (Швеция) и др. Далее идут косметические бренды (10%) и аксессуары (10%): Matière Première (Франция), Persée (Франция), Gu_De (Южная Корея) и др.

Замыкает тройку лидеров категория "общественное питание" (5%) - Paulig Cafe & Store (Финляндия).

Т. 4.6 Международные бренды, вышедшие на московский рынок в 2020 г.

Бренды	Страна	Профиль	ТЦ
FENTY BEAUTY by Rihanna	США	Красота и здоровье	Магазины Sephora
Patrick Roger	Франция	Продукты	Москва, The Outlet Moscow
Gu_De	Южная Корея	Аксессуары	Москва, ЦУМ
Matière Première	Франция	Красота и здоровье	Москва, ЦУМ
Colville	Италия	Одежда и обувь	Москва, ЦУМ
Axel Arigato	Швеция	Одежда и обувь	Москва, ЦУМ
Lorena Antoniazzi	Италия	Одежда и обувь	Москва, ЦУМ
Manu Atelier	Турция	Одежда и обувь	Москва, ЦУМ
Low Classic	Южная Корея	Одежда и обувь	Москва, ЦУМ
Casablanca	Франция	Одежда и обувь	Москва, ЦУМ
Persée	Франция	Аксессуары	Москва, ЦУМ
Ereda	Италия	Одежда и обувь	Москва, Смоленский Пассаж
JYSK	Дания	DIY	Москва, Тройка
UFC Gym	США	Фитнес	Москва, АТРИУМ
Weekday	Швеция	Одежда и обувь	Москва, Авиапарк
BOSS Women	Германия	Одежда и обувь	Москва, Авиапарк
& Other Stories	Швеция	Одежда и обувь	Москва, Метрополис

Источник: аналитическое исследование рынка торговой недвижимости компании Colliers International по итогам 2020 г.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

В свою очередь об уходе с российского рынка заявил французский бренд аксессуаров Longchamp. По словам гендиректора Longchamp, закрытие магазинов во многом связано с последствиями эпидемического кризиса. Холдинг Inditex принял решение о закрытии в России магазинов Lefties.

Однако есть ритейлеры, которые, напротив, начали активно развиваться - дисконт-магазины "Светофор", Fix Price, "Моя цена" и "Чижик". Российский fashion-ритейл также пополнился новыми и перспективными локальными брендами, такими как Zhanna&Anna (сеть детской одежды премиум класса): в 2020 г. было открыто два моностора и несколько в формате корнера ("ЦУМ", "ДЛТ").

В 2020 г. также был открыт мультибрендовый магазин детской одежды NeuBoo. Премьерное открытие состоялось в МФЦ "ЕвроПарк". В 2020 г. многие игроки начали активно развиваться на онлайн-площадках. Например, Mothercare начал сотрудничать с маркетплейсом Wildberries, продуктовая сеть "Азбука Вкуса" начала поставлять продукцию под своими брендами в Ozon. Также в период пандемии многие малые предприятия (они пострадали так же сильно, как и fashion-ритейлеры) начали сотрудничать с маркетплейсами, т.к. они дали возможность им выжить в период ограничений (изменили многие условия сотрудничества с поставщиками во время кризиса). К примеру, к Wildberries в марте 2020 г. подключилось около 3 100 новых поставщиков, в том числе 2 000 ИП, а за первую неделю апреля 2020 г. их число выросло еще на 1 000 - это в 5 раз больше, чем за аналогичный период 2019 г.

Коммерческие условия

Цены продажи

Согласно аналитическим исследованиям компании ООО "ПФК", во 2 полугодии 2020 г. средняя стоимость торговой недвижимости по южному направлению Московской обл. в зависимости от удаления от Москвы варьировалась от 56 400 до 132 800 руб. кв. м с НДС. Более подробная таблица представлена ниже.

Т. 4.7 Средние цены предложения торговой недвижимости Московской обл., руб./кв. м с НДС

Направление	До 10 км от МКАД	От 10 км от МКАД до ММК (А-107)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	За пределами МБК (А-108)
Север	113 200	92 800	57 600	54 300
Северо-восток	100 200	74 100	57 500	-
Восток	119 200	66 900	53 300	44 600
Юго-восток	130 900	77 800	51 000	54 700
Юг	132 800	95 700	65 000	56 400
Юго-запад	150 100	92 900	66 000	47 000
Запад	133 700	80 100	71 100	35 300
Северо-запад	125 700	105 600	68 800	-

Источник: аналитический отчет ООО "ПФК" <https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>

Ставки аренды

Согласно данным аналитики Knight Frank, в 4 кв. 2020 г. уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ остался в прежнем ценовом диапазоне относительно 3 кв. 2020 г. По сравнению с аналогичным периодом 2019 г. ставки аренды снизились под влиянием мер по предотвращению пандемии и экономического кризиса. Во 2 кв. 2020 г. они сократились на 25% относительно границ диапазонов базовой арендной ставки для якорных арендаторов и операторов торговой галереи с небольшой площадью помещений по сравнению с 2019 г. и 1 кв. 2020 г. Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное снижение, также приходится на помещения в зоне фуд-корта и для "островной" торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 120 тыс. руб./кв. м/год.

Т. 4.8 Условия аренды в торговых центрах Московского региона по итогам 2020 г.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год	% от товарооборота
Гипермаркет (>7 000 кв. м)	0-8 000	1,5-4
DIY (>5 000 кв. м)	0-6 000	4-6
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000-18 000	4-7
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000-35 000	6-7
Товары для дома (<1 500 кв. м)	0-10 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000-15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000-12 000	5-8
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000-12 000	7-9
Операторы торговой галереи:		
• Якоря более 1 000 кв. м	0-12 000	4-10

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год	% от товарооборота
• 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	6-12
• 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	45 000-100 000	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	8-10
Общественное питание:		
• Food-court	45 000-120 000	10-15
• Кафе	15 000-90 000	12-14
• Рестораны	0-25 000	10-12

Источник: обзор рынка торговой недвижимости компании Knight Frank по итогам 4 кв. 2020 г. Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов. Стоит отметить, что, помимо прямого негативного влияния пандемических мер, на финансовые показатели большинства ретейлеров свой отпечаток накладывают ослабление рубля, волатильность курса валют, внедрение маркировок и онлайн-касс, рост дополнительных расходов - доставка для онлайн-заказов, антисептики и маски для офлайн-точек. Средний показатель доходности сетевого ретейлера по итогам 2020 г. составил около 3%, тогда как 10 лет назад он был в 2 раза выше. Ввиду этого выдерживать прежний уровень арендной нагрузки не получится и, соответственно, в ближайшей перспективе коммерческие условия будут пересматриваться.

По данным аналитиков компании CBRE, по итогам 2020 г прайм-ставка аренды снизилась относительно 2019 г. на 20% в топовых моллах и на 24% в ключевых моллах.

Согласно аналитическим исследованиям компании ООО "ПФК", во 2 полугодии 2020 г. средняя ставка аренды торговой недвижимости в Московской обл. по южному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьировалась от 9 900 до 22 200 руб. кв. м/год с НДС. Более подробная таблица представлена ниже.

Т. 4.9 Средние ставки аренды торговой недвижимости Московской обл., руб./кв. м/год с НДС

Направление	До 10 км от МКАД	От 10 км от МКАД до ММК (А-107)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	За пределами МБК (А-108)
Север	18 50	14 300	9 900	9 000
Северо-восток	15 900	13 700	12 800	-
Восток	19 100	10 500	10 500	8 700
Юго-восток	19 400	13 100	10 200	11 200
Юг	22 200	15 500	10 200	9 900
Юго-запад	20 900	15 500	12 300	9 300
Запад	19 300	13 800	11 200	7 900
Северо-запад	18 800	15 800	11 200	-

Источник: Аналитический отчет ООО "ПФК" <https://pfgroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>

При максимальном удалении от МКАД в пределах московского региона ставка аренды торговой недвижимости в среднем снижается на 56% относительно объектов, расположенных в экономической зоне "до 10 км от МКАД".

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

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Уровень вакансий

Т. 4.10 Уровень вакансий в ТЦ Московского региона по данным аналитики по итогам 2020 г. - 1 кв. 2021 г.

Источник	Вакансия по итогам 2020 г. - 1 кв. 2021 г.	Источник (ссылка)
CBRE	9,3%	https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/IV--20200
Cushman & Wakefield	9,0%	https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/
Knight Frank	11,0%	https://www.retail.ru/articles/knight-frank-itogi-2020-goda-na-rynke-torgovoy-nedvizhimosti-moskvy/
JLL	5,4%	https://www.jll.ru/аналитика-и-тренды/исследования/moscow-retail-real-estate-market-review-for-the-4th-quarter-of-2020
Среднее значение	8,7%	

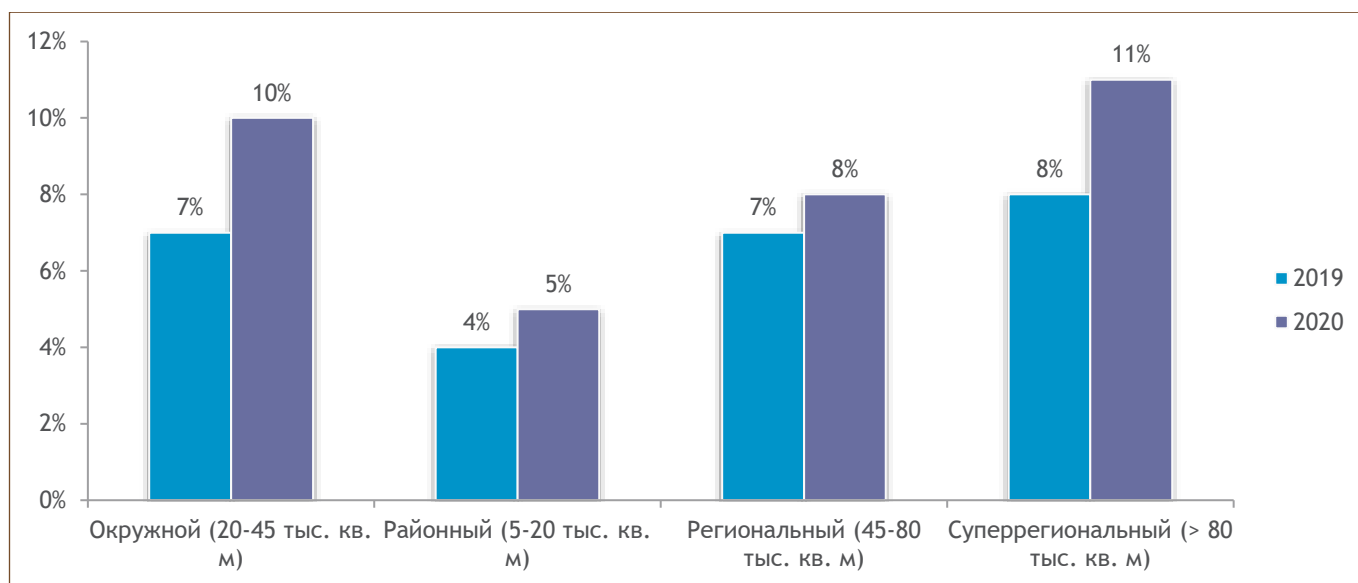
Источник информации: анализ Оценщика на основе данных из открытых ресурсов аналитических компаний

Значение уровня вакансий по аналитическим данным ведущих компаний на рынке торговой недвижимости по итогам 2020 г. - 1 кв. 2021 г. находится в диапазоне 5,4-11,0%.

Среднее значение уровня вакансий по итогам рассматриваемого периода, по расчетам Оценщика на основе данных из открытых ресурсов аналитических компаний, составило 8,7%.

По данным CBRE, районные торговые центры продемонстрировали наибольшую устойчивость в новых реалиях и сохранили низкие показатели уровня свободных площадей. Данный формат пользовался большим спросом по сравнению с более крупными моллами.

И. 4.8 Уровень вакантных площадей в ТЦ Московского региона по размеру объекта (без объектов, открытых в 2020 г.)



Источник:

http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Moscow%20Retail%20MarketView%20Q4%202020_RUS_mr0k.pdf?e=1618403387&h=788700e3583d9505abe33a5d535c9cb1

Ставка капитализации

Т. 4.11 Ставки капитализации для торговой недвижимости по данным аналитики

Аналитик	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Дата аналитики	Источник (ссылка)
Colliers International	9,00%	9,50%	9,25%	По итогам 3 кв. 2020 г.	https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2020
Knight Frank	9,50%	11,00%	10,25%	По итогам 2020 г.	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/ryнок-investitsiy-rossiya-2020-7795.pdf
Cushman&Wakefield	-	-	9,50%	По итогам 1 кв. 2021 г.	https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Аналитик	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Дата аналитики	Источник (ссылка)
CBRE	-	-	10,00%	По итогам 1 кв. 2020 г.	https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/IV---20200
JLL	9,0%	10,5%	9,75%	По итогам 1 кв. 2020 г.	https://www.jll.ru/ru/аналитика-и-тренды/исследования/review-of-the-real-estate-investment-market-in-russia-for-the-4th-quarter-of-2020
Среднее значение	9,0%	11,0%	9,8%	-	-

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 4 кв. 2020 г.-1 кв. 2021 г. находится в диапазоне 9,00% - 11,00%. Среднее значение ставки капитализации по расчетам Оценщика на основе вышеуказанных показателей составляет 9,8%.

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

Операционные и эксплуатационные расходы

В связи с отсутствием открытых аналитических данных об уровне операционных расходов торговой недвижимости в Московской обл., далее приводятся данные об уровне операционных расходов торговой недвижимости в г. Москве. Средняя величина операционных расходов по данным Справочника расчетных данных 2020, под редакцией канд. тех. наук Е. Е. Яскевича, для торговых помещений класса "А" в г. Москве составляет 9 518 руб./кв. м/год с учетом НДС. Для торговых помещений класса "В" в г. Москве средняя величина операционных расходов составляет 7 943 руб./кв. м/год с учетом НДС.

Средняя величина эксплуатационных расходов по данным Справочника расчетных данных 2020, под редакцией канд. тех. наук Е. Е. Яскевича, для торговых помещений класса "А" составляет 6 732 руб./кв. м/год с учетом НДС. Средняя величина эксплуатационных расходов для торговых помещений класса "В" в Москве составляет 5 314 руб./кв. м/год с учетом НДС.

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

Прогноз

Согласно прогнозам Colliers International, в 2021 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет порядка 417,7 тыс. кв. м качественных торговых площадей. Помимо районных ТЦ основными источниками предложения новых качественных объектов торговой недвижимости станут проекты торговых центров, расположенных в составе транспортно-пересадочных узлов (ТЦ при ТПУ "Рязанская", ТЦ "Сказка" при ТПУ "Рассказовка"), и МФК ("Смоленский Пассаж", "Флотилия" и др.), а также проекты, связанные с реконструкцией районных центров (16 проектов ADG Group). Стремительное развитие и качественное изменение транспортной системы Москвы, в частности развитие ТПУ, будут оказывать ощутимое влияние на дальнейшее преобразование рынка торговой недвижимости за счет перераспределения транспортных и пассажирских потоков.

С точки зрения географического распределения объектов 2021 г. лишь 12% всех арендопригодных площадей новых объектов, планируемых к открытию, расположены в пределах Третьего транспортного кольца (ТТК). Объекты, расположенные между ТТК и МКАД, составят 59% от объема запланированного ввода, а проекты за МКАД 28%.

По прогнозам аналитиков CBRE, в 2021 г. запрашиваемые ставки аренды продолжают снижаться, а скидки по текущим договорам аренды сохраняются для кинотеатров, ресторанов и кафе. По прогнозам аналитиков CBRE, темпы возвращения арендных ставок к докризисному уровню возможны не ранее 2023 г.






Под влиянием новых тенденций, собственники коммерческой недвижимости будут вынуждены пересмотреть свой подход к формированию коммерческих условий. В ближайшем будущем арендный платеж будет формироваться как за счет традиционных офлайн продаж, так и за счет онлайн. Для реализации данного подхода потребуются увеличение прозрачности партнерского взаимодействия между ритейлерами и владельцами недвижимости.

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 ставки аренды на помещения, расположенные в них в Московской обл., является экспертным исследованием и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Обзор является результатом анализа цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Т. 4.12 Анализ фактических данных о ценах предложений торговых центров Московской обл.

№ п/п	Название ТЦ	Изображение ТЦ	Местоположение	Формат	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	Источник информации (ссылка)
1	ТРЦ "KADO"		Московская область, г. Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7	Окружной	16 748,1	1 496 902 000	89 377	https://afy.ru/kolomna/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800724597
2	ТЦ "Карусель"		Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 1	Окружной	19 323,2	1 900 000 000	98 327	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/
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 "Лето"		Московская область, г. Серпухов, ул. Ворошилова, д. 139	Районный	7 500,0	650 000 000	86 667	https://be-investor.ru/business/serpuhov-ul-voroshilova-d-139.html
5	ТЦ "Хамелеон"		Московская обл., Подольский г.о., Симферопольское ш., 38 км, вл. 4	Окружной	11 500,0	1 140 000 000	39 860	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/245038916/

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. Коломна, ул. Астахова, 4к1	Окружной	12 103,9	550 000 000	45 440	https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/241197575/
7	ТЦ "Энергия"		Московская обл., Солнечногорский р-н, п. Андреевка, ул. Жилинская, д. 1	Районный	6 058,0	450 000 000	74 282	https://afy.ru/solnechnogorskiy-rayon-andreevka/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000706699
8	ТЦ "Атриум"		Московская обл., г. Воскресенск, ул. Кагана, д. 17	Районный	5 600,0	400 000 000	71 429	https://afy.ru/voskresensk/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000745782
9	ТЦ "Звездный"		Московская область, Краснознаменск, Молодежная ул., 2/1	Окружной	14 231	1 080 000 000	75 891	https://100real.ru/krasnoznamenensk/prodam-torgovuyu-ploshchad-molodyozhnaya-ul-2-1-10344318
							<i>Минимальное значение</i>	39 860
							<i>Максимальное значение</i>	98 327
							<i>Среднее значение</i>	74 538

Источник: анализ Оценщика, источники, указанные в таблице

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





Диапазон стоимости представленных в выборке предложений о продаже торговых центров Московской области, составляет 39 860-98 327 руб./кв. м с НДС, в зависимости от местоположения, удаленности от МКАД, площади, физического состояния и других ценообразующих параметров.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

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

№ п/п	Название ТЦ	Изображение ТЦ	Адрес	Формат	Общая площадь, кв. м	Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м	Этаж расположения	Арендная ставка, руб./кв. м/год без НДС	Источник информации (ссылка)
1	ТРЦ "KADO"		Московская область, г. Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7	Окружной	14 891	176,2	2 этаж	12 000	https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_vklyuchaya_sklad_176.2_m_2095356560
2	ТЦ "Самолет"		Московская область, г. Жуковский, ул. Гагарина, 60А	Окружной	26 874	26	2	13 200	https://zhukovsky.cian.ru/rent/commercial/213227967/
3	ТЦ Лето		Московская область, Серпухов, улица Ворошилова, 139	Окружной	7 500,0	245	2	22 776	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-serpuhov-3452123661
4	ТЦ "Курс"		Московская область, Ступино, просп. Победы, 63А	Окружной	32 000	103	2	30 300	https://stupino.cian.ru/rent/commercial/243812609/

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	Источник информации (ссылка)
5	ТЦ "Сенеж"		Московская область, Солнечногорск, Почтовая ул., 17/8	Районный	5 299,1	200	2	9 600	https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/221202430/
6	ТЦ "Раменский"		Московская область, Раменское, р-н Северный, ул. Молодежная, 20	Районный	5 153,3	46	2	7 827	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/244985320/
7	ТЦ "Центральный"		Московская область, г. Подольск, мкр. Центральный, ул. Большая Серпуховская, 5	Окружной	10 486	78,4	Цоколь	24 492	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-211861283
8	ТЦ "Авиатор"		Московская область, Жуковский, ул. Баженова, 2А	Окружной	26 139,4	24	2	18 000	https://zhukovsky.cian.ru/rent/commercial/240605760/
								7 827 30 300 18 028	

Источник: анализ Оценщика, источники, указанные в таблице

Объектами, представленными в выборке, являются помещения, расположенные в торговых центрах различного формата. В открытом доступе представлено ограниченное количество предложений об аренде помещений, расположенных в торговых центрах окружного типа. Арендные ставки за подобные помещения варьируются в значительно широком диапазоне *от 7 827 руб./кв. м/год без НДС до 30 300 руб./кв. м/год без НДС*. Кроме того, данные помещения расположены в различных направлениях Московской области и на различном 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 56% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: "до 10 км от МКАД";
 - расположение в пределах города. Удельные цены объектов в центральной части города выше цен объектов аналогичного типа, но расположенных в зонах, удаленных от центра;
 - линия расположения. Расположение вдоль оживленной автомагистрали (на 1-й линии) обеспечивает постоянный интенсивный поток автомобильного транспорта, вследствие чего цены объектов на 1-й линии выше.
3. Общая площадь.

Данный фактор учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: 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 соответствующих корректировок, в случае их применения при расчете справедливой стоимости Объекта оценки.

Выводы

- Согласно данным компании Knight Frank, за 2020 г. было введено 261,6 тыс. кв. м, что на 11,7 % больше, чем за соответствующий период 2019 г., когда было введено 234,3 тыс. кв. м арендопригодных площадей. Наиболее активными с точки зрения новых открытий стали 1 и 4 кв. 2020 г., в этот период было открыто 7 из 12 новых торговых и торгово-развлекательных центров.
- По данным компании Colliers International, в 2020 г. на российский рынок вышло на 20% меньше новых брендов, чем за 2019 г. (20 новых международных брендов). Сокращение числа выходов новых брендов свидетельствует о сдержанных взглядах иностранного ритейла на расширение, сформировавшихся в результате текущей неопределенности во всем мире, которая была вызвана пандемией.
- В 2020 г. ставки аренды снизились под влиянием мер по предотвращению пандемии и экономического кризиса. По данным аналитиков компании CBRE, по итогам 2020 г. прайм-ставка аренды снизилась относительно 2019 г. на 20% в топовых моллах и на 24% в ключевых моллах. По прогнозам аналитиков CBRE, темпы возвращения арендных ставок к докризисному уровню возможны не ранее 2023 г.
- По данным Cushman & Wakefield, посещаемость торговых центров Московского региона не восстановилась - по итогам 1 кв. 2021 г. показатель отстает от аналогичного периода 2019 г. почти на 20%. Вероятно, к концу 2021 г. отставание сократится и составит около 10%.
- Среднее значение уровня вакансии по аналитическим данным ведущих компаний на рынке торговой недвижимости по итогам 4 кв. 2020 г. составляет 8,7%.
- Значение ставки капитализации, по аналитическим данным ведущих компаний на рынке торговой недвижимости, по итогам 4 кв. 2020 г. находится в диапазоне 9,00% - 11,00%.
- Согласно анализу открытых источников, по состоянию на дату оценки:
 - диапазон стоимости предложений о продаже торговых центров Московской обл., составляет *39 860 - 98 327 руб./кв. м с НДС*;
 - диапазон ставки аренды помещений торговой галереи в торговых центрах Московской обл., составляет *7 827 - 30 300 руб./кв. м в год с НДС*.
- Основными ценообразующими факторами рынка торговых центров являются: тип торгового центра, местоположение, площадь, физическое состояние и др.

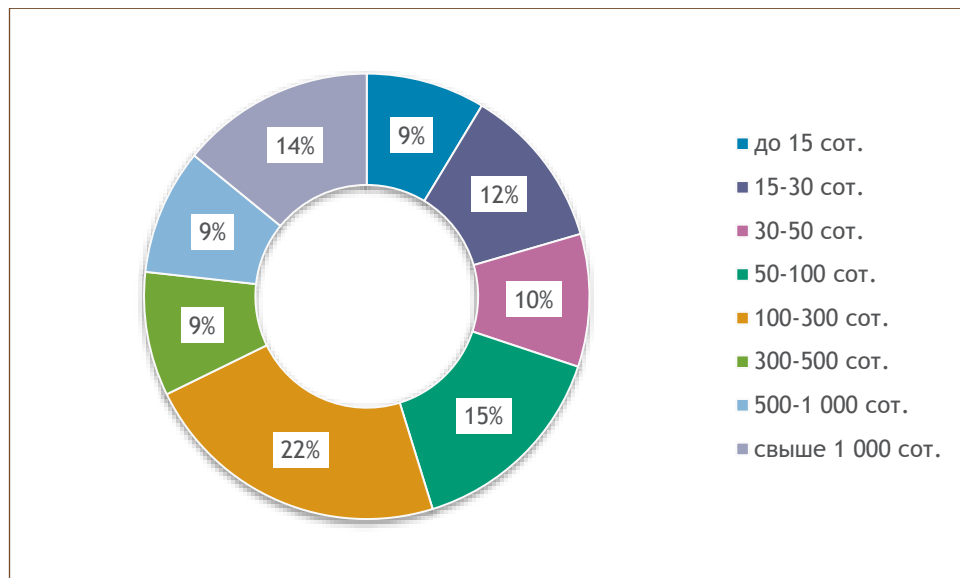
4.4 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛ.

Предложение и спрос

В соответствии с самостоятельным анализом Оценщика по итогам 2020 г. на земельном рынке Московской обл. было представлено более 1 000 участков коммерческого назначения, включающих в себя земельные участки под производственно-складское строительство, а также под многофункциональные производственно-складские и офисно-торговые объекты. Наибольшее количество предложения представлено в направлении Новорязанского, Каширского, Симферопольского и Ленинградского шоссе.

По данным открытых источников, основную долю предложений составляют участки площадью от 50 до 300 сот. - 37% от общего количества предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения в Московской обл.

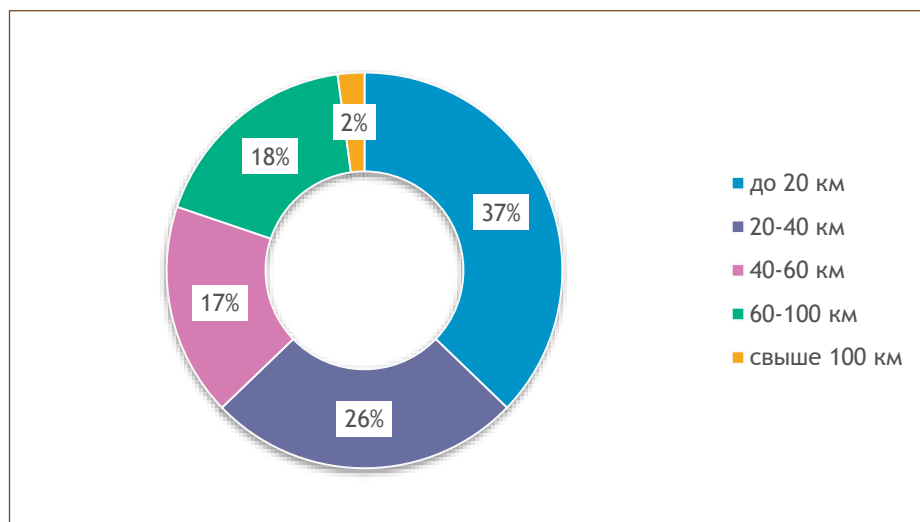
И. 4.9 Структура предложения земельных участков по площади



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

Лидером в структуре предложения рынка земельных участков по удаленности от МКАД является ближнее и среднее Подмосковье (10-50 км) - 63% суммарного объема предложения.

И. 4.10 Структура предложения земельных участков по удаленности от МКАД



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

В 2020 г. Московская обл. установила рекорд по числу реализованных на торгах земель. Их количество выросло почти на 60%. Самый большой спрос получили земли для строительства частных жилых домов. Под коммерческие цели в Московской обл. с начала 2020 г. реализовали на торгах 196 участков. В 2019 г. было реализовано 185 земельных участков. Среди основных причин стоит отметить отложенный спрос на участки во время первой волны ограничений из-за COVID-19 и переход земельных торгов в онлайн.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

По словам председателя комитета по конкурентной политике региона Елены Волковой, конкуренция на приобретение в аренду коммерческих земельных участков в Подмоскovie растет и достигает в среднем 4 человек на лот. Итоговая цена аренды земельных участков под коммерческие цели в 2020 г. на торгах превысила стартовую более чем в 2 раза.

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

Цены предложения

В Московской обл. отмечается разнообразие установленной стоимости для земель под застройку. Цена зависит от района расположения и вида использования земли, а также от степени удаленности от МКАД.

По данным "Бюллетеня рынка недвижимости", средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в Московской обл. по итогам 4 кв. 2020 г. находится в диапазоне от 40 000 до 4 000 000 руб./сот. Среднее значение составило 492 347 руб./сот.

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

Т. 4.14 Анализ стоимости земельных участков предназначенных для размещения объектов торговли Московской обл. по направлениям, руб./сот.

Направление	Минимальная цена, руб./сот.	Максимальная цена, руб./сот.	Средняя цена*, руб./сот.
Западное	157 407	3 079 232	1 024 241
Южное	100 000	4 872 881	461 261
Юго-восточное	100 000	833 333	335 921
Восточное	135 714	1 028 571	356 851
Северное	150 000	8 888 889	589 470
Северо-западное	218 182	948 905	568 624

Источник: <https://www.invest.ru/prodaja/>, анализ Оценщика
*без учета максимальных и минимальных значений

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

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

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

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

4.15 Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения Московской обл. по состоянию на дату оценки

№	Местоположение	Направление	Удаленность от МКАД, км	Площадь, сот.	Цена земельного участка, руб.	Цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб.	Источник информации (ссылка)
1	Московская обл., Пушкинский р-н, п. Софрино, ул. Тютчева, дом 14	Северо-восток	35	12,51	10 800 000	863 309	https://ivanteyevka.cian.ru/sale/commercial/252611889/
2	Московская обл., г. Раменское, Донинское шоссе	Юго-восток	38	100,00	40 000 000	400 000	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2061528826

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

№	Местоположение	Направление	Удаленность от МКАД, км	Площадь, сот.	Цена земельного участка, руб.	Цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб.	Источник информации (ссылка)
3	Московская обл., г. Чехов	Юг	50	100,00	25 000 000	250 000	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/158231783/
4	Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. Пешковское, д. Чашниково	Северо-запад	30	15,00	7 490 000	499 333	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/245179382/
5	Московская обл., д. Островцы, ул. Центральная	Юго-восток	20	99,00	55 000 000	555 556	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/206768872/
6	Московская обл., Чеховский р-н, с.п. Стремилоское, в районе д. Чепелево	Юг	50	552,59	100 000 000	180 966	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-3325950335
7	Московская обл., Домодедово, мкр. Растуново, Белые Столбы микрорайон, ул. Мечты, бк3	Юг	41	159,14	27 500 000	172 804	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/255046290/
8	Московская обл., Чеховский р-н, с.п. Стремилоское, в районе д. Репниково	Юг	50	200,00	35 000 000	175 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_2122914406
9	Московская обл., р-н Раменский, с.п. Новохаритоново, с. Карпово	Юго-восток	63	50,00	20 000 000	400 000	https://www.avito.ru/elektrouzolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1974338190
						172 804	
						863 309	
						389 697	

Источник: данные открытых источников, анализ Оценщика

В ходе анализа было выявлено, что по состоянию на дату оценки диапазон цен предложений 1 сот. земельных участков коммерческого назначения Московской обл. в зависимости от удаленности от МКАД, местоположения, площади, наличия коммуникаций, вида оформленных прав составляет от **172 804 руб./сот до 863 309 руб./сот**.

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

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

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

Выводы:

- По итогам 2020 г. на земельном рынке Московской обл. было представлено более 1 000 участков коммерческого назначения. Наибольшее количество предложения представлено в направлении Новорязанского, Каширского, Симферопольского и Ленинградского шоссе.
- По данным открытых источников, основную долю предложений составляют участки площадью от 50 до 300 сот.
- Лидером в структуре предложения рынка земельных участков по удаленности от МКАД является ближнее и среднее Подмосковье (10-50 км) - 63% в структуре предложения.
- Под коммерческие цели в Московской обл. с начала 2020 г. реализовали на торгах 196 участков.
- Наиболее востребованными направлениями для покупки земельных участков коммерческого назначения являются Каширское, Ленинградское и Симферопольское шоссе.
- По состоянию на дату оценки диапазон цен предложений 1 сот. земельных участков коммерческого назначения Московской обл. в зависимости от удаленности от МКАД, местоположения, площади, наличия коммуникаций, вида оформленных прав составляет 172 804 руб./сот до 863 309 руб./сот.



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 обл., городской округ Чехов, г. 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 № 2 от 08.04.2021 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 обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

Выбор методологии для оценки улучшений в составе Объекта оценки

На рынке коммерческой недвижимости Московской обл. представлено достаточное количество предложений по продаже торговых центров окружного масштаба, сопоставимых с Объектом оценки по основным количественным и качественным характеристикам. В связи с этим, для расчета 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 обл. По состоянию на дату оценки Объект представляет собой действующий и на 94,5% 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 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;

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов-аналогов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

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 обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

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

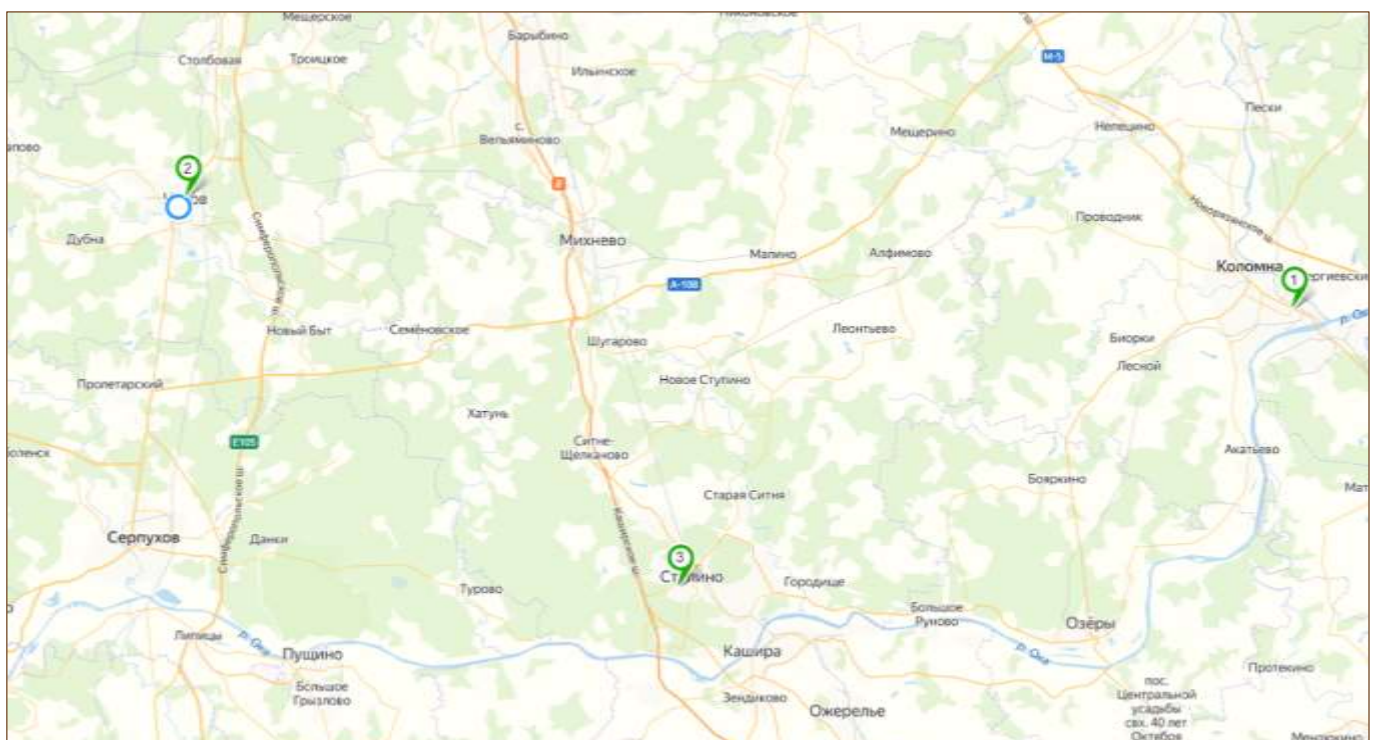
- тип объекта (отдельно стоящее здание);
- назначение (торговый центр);
- тип торгового центра (окружной);
- местоположение (юг, юго-восток Московской обл.);
- площадь.

В результате проведенного анализа с учетом описанных ранее критериев отбора аналогов были выбраны 3 предложения по продаже торговых центров окружного масштаба, расположенных в Московской обл., по которым имеется максимально развернутая информация о физических и технических характеристиках и которые являются наиболее сопоставимыми с оцениваемым объектом. В разделе "Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений" представлены предложения по продаже торговых центров в Московской обл. на дату оценки, попадающие под указанные правила отбора. Следует отметить, что в нормативно-правовых актах, регулирующих оценочную деятельность, требования к количеству используемых аналогов отсутствуют. К расчету принималась только часть доступных Оценщику данных - наиболее сопоставимые по основным ценообразующим факторам аналоги. По мнению Оценщика, использование в расчетах части предложений из числа наиболее сопоставимых аналогов позволяет сделать наиболее корректные и полные выводы о стоимости оцениваемого Объекта по состоянию на дату оценки. Объекты, не используемые Оценщиком в расчетах, приводятся в справочных целях в обзоре рынка недвижимости для анализа уровня цен в рассматриваемом сегменте недвижимости.

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

Выбранные аналоги были схематично нанесены на карту Московской обл., 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/>

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

*Номера меток соответствуют номерам аналогов в таблице ниже

Характеристики Объекта оценки и отобранных аналогов представлены в таблице ниже.

Т. 5.1 Характеристика Объекта оценки и аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Изображение здания				
Дата оценки/предложения	04.05.2021	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 обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	Московская обл., г. Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7	Московская обл., г.п. Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 1	Московская обл., г.о. 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 деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности
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
Год постройки	2011	2008	1975	2009
Год реконструкции	-	-	2012	-
Набор передаваемых прав на земельный участок	Право 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 функционирование торгового центра (бойлерная и газовая котельные, охранные посты)	Прочие постройки на земельном участке отсутствуют
Цена предложения, руб. с НДС	-	1 496 902 000***	1 900 000 000	1 030 000 000
Цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	89 377	98 327	89 565
Контактное лицо	-	Евгений Агентство "Садовое кольцо", тел: +7 (916) 957-30-46	АН "Сигма Инвест", тел.: +7 (964) 788-55-77, 8 905 583 43 37, Алексей	"Стратегия", тел.: +7 (495) 320-00-02
Источник информации (ссылка)	-	https://afy.ru/kolomna/ku-pit-torgovoe-pomeshchenie/800724597	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/	http://www.ab-magazine.ru/object/6756/

Источник: данные открытых источников, анализ Оценщика

Цены предложений являются актуальными по состоянию на дату оценки

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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

***В ходе телефонных переговоров с представителем собственника Оценщиком было уточнено, что цена продажи аналога №1 составляет 20 000 000 долл. США по текущему курсу (на 04.05.2021 г. - 74,8451 руб.)

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	-	89 377	98 327	89 565
Возможность торга	-	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	79 546	87 511	79 713
Дата оценки/предложения	04.05.2021	Май 2021	Май 2021	Май 2021
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	79 546	87 511	79 713
Формат ТЦ	Окружной	Окружной	Окружной	Окружной
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м в год без НДС и ЭР в зависимости от формата ТЦ	29 696	29 696	29 696	29 696
Корректировка на формат ТЦ, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	79 546	87 511	79 713
Местоположение	Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	Московская обл., г. Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7	Московская обл., г.п. Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 1	Московская обл., г.о. 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 расположения	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)
Корректировка на удаленность и направление от МКАД, %	-	19%	0%	15%
Расположение в пределах города	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Корректировка на местоположение в зависимости от расположения в пределах города, %	-	0%	0%	0%
Суммарная корректировка на местоположение, %	-	19%	0%	15%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	94 660	87 511	91 670
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	-	94 660	87 511	91 670
Общая площадь, кв. м	32 835,0	16 748,1	19 323,2	11 500,0
Корректировка на общую площадь, %	-	-9%	-7%	-14%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	86 141	81 385	78 836
Вид права на земельный участок	Право собственности	Собственность 72%, долгосрочная аренда 28%	Собственность	Собственность

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на вид права на земельный участок, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	86 141	81 385	78 836
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	-	86 141	81 385	78 836
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	86 141	81 385	78 836
Количество внесенных корректировок	-	3	2	3
Вес, %	-	31,25%	37,50%	31,25%
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	82 075			

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

- Корректировка на торг покупателя и продавца**

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

Оценщиком был проанализирован диапазон скидки на торг для торговых объектов в Московской обл. по данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга", СРД №27, 2020 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 20.

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

Населенный пункт	Торговая недвижимость		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Московская обл.	10%	12%	11%

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №27, 2020 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 20

Рынок торговой недвижимости является наиболее пострадавшим от кризисных явлений, вызванных пандемией Covid-19. Совершается малое количество сделок купли-продажи торговых центров, сделки происходят с существенным дисконтом. Таким образом, по состоянию на дату оценки рынок торговой недвижимости является неактивным.

Несмотря на то, что рынок торговой недвижимости по состоянию на дату оценки является неактивным, вместе с тем, рынок находится на стадии восстановления, наблюдаются положительные тенденции - рост посещаемости торговых центров, стабилизация уровня вакантности. Учитывая вышесказанное, Оценщик принимает скидку на торг на уровне среднего значения из таблицы выше - **(-11%)**.

- 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.

- Корректировка на местоположение**

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

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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

Т. 5.4 Расчет корректировки на местоположение

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	Московская обл., г. Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7	Московская обл., г.п. Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 1	Московская обл., г.о. 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	65 000	54 700	65 000	56 400
Корректировка на расположение в зависимости от направления и удаленности от МКАД в пределах Московской области, %	-	19%	0%	15%
Расположение в пределах города	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Корректировка на местоположение в зависимости от расположения в пределах города, %	-	0%	0%	0%
Суммарная корректировка на местоположение, %	-	19%	0%	15%

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.

- **Корректировка на общую площадь**

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

Корректировка выводилась на основе тренда, отражающего зависимость цены от площади объекта офисно-торгового назначения. Для расчета корректировки на площадь были использованы данные Справочника оценщика недвижимости - 2020. (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2020, стр. 257).

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

$$y = 1,8202 \times x^{-0,143},$$

где:

y - относительный показатель стоимости;

x - площадь объекта.

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.5 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	0,411	0,453	0,444	0,478
Корректировка на общую площадь, %	-	-9%	-7%	-14%

Источник: расчеты Оценщика

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

Земельный участок в составе Объекта оценки оформлен на правах собственности, земельные участки аналогов № 2 и № 3 оформлены в собственность, часть земельного участка аналога № 1 площадью 6 712 кв. м оформлена в собственность, часть 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 стоимости объекта, которая приходится на земельный участок, величина данной поправки, по мнению Оценщика, не будет удовлетворять критерию существенности. Корректировка по данному параметру не требуется.

- **Корректировка на тип паркинга**

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

- **Корректировка на физическое состояние**

Объект оценки введен в эксплуатацию в 2011 г. Аналоги №1 и №3 построены в 2008 г. и 2009 г. соответственно, аналог №2 построен в 1975 г., в 2012 г. была проведена реконструкция (данная информация была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителем собственника). По состоянию на дату оценки Объект находится в хорошем состоянии без видимых признаков износа, так же как все подобранные аналоги, вследствие чего объекты признаются сопоставимыми по данному параметру и введение корректировки не требуется.

Итоговая величина 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: **82 075 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. 5.6 Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости по сравнительному подходу

Параметр	Значение
Общая площадь, кв. м	32 835,0
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	82 075
Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. с НДС	2 694 932 625
Справедливая стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается*	31 628 222
Справедливая стоимость улучшений, руб. с НДС	2 663 304 403
Справедливая стоимость улучшений, руб. без НДС	2 219 420 336
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. без НДС	2 251 048 558

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 **2 251 048 558 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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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 вакансий составляет 5,5%.

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

В условиях пандемии коронавируса (COVID-19) прогнозировать стабильные потоки невозможно, т.к. проявления кризиса, в первую очередь, затронули именно сегмент торговой недвижимости. На дату оценки рынок торговых объектов находится на стадии восстановления. При этом аналитики прогнозируют дальнейшую ротацию арендаторов, восстановление рынка до уровня докризисных показателей ожидается не ранее 2023 г.

С учетом указанных выше факторов, а также мер 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, 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 прогнозных данных участников рынка, а также мерах, предпринимаемых собственником Объекта.

Учитывая, что, согласно обзору рынка торговой недвижимости (п. 4.3 Отчета), по состоянию на дату оценки наблюдается ротация арендаторов в торговых центрах, изменение условий или расторжение текущих договоров аренды в связи с неплатежеспособностью арендаторов, Оценщик исходит из предпосылки, что в течение 2021 г. уровень вакансий будет на уровне среднерыночного. В течение 2022 г. будет происходить стабилизация основных показателей доходной и расходной части, а также постепенное снижение уровня вакансий до докризисного. В связи с вышеизложенным, прогнозный период принят равным 3 годам с даты оценки.

Основные допущения при построении денежных потоков

- Оценщику была предоставлена только часть заключенных договоров аренды. Основные условия заключенных договоров аренды анализировались по данным предоставленных Заказчиком договоров аренды, а также реестра арендаторов (Rent roll) по состоянию на 31.03.2021 г. Оценка проведена при допущении, что данные предоставленного Rent roll достоверны и актуальны по состоянию на дату оценки.
- По договорам аренды, по которым предусмотрена индексация в период с 31.03.2021 г. по 04.05.2021 г., Оценщик самостоятельно произвел индексацию базовой арендной платы, эксплуатационных и маркетинговых платежей на величину индексации по данным договорам.
- Оценщик при построении денежных потоков учитывал условия заключенных договоров аренды, ввиду того что информация о вероятности и возможности расторжения данных соглашений Заказчиком не предоставлена, а также не может быть оценена в текущих условиях.
- Оценщиком был произведен анализ рынка аренды помещений в торговых центрах Московской обл. (п. 4.3 Отчета). В соответствующем разделе Отчета приведены выявленные по состоянию на дату оценки предложения к аренде в торговых центрах Московской обл. Оценщиком не были выявлены предложения в торговых центрах г. Чехова. Следует отметить, что выявленные предложения значительно отличаются по местоположению от Объекта оценки, также сформированная выборка объектов в большой степени разнородна по площади и этажам расположения. Совокупность данных факторов требует введения целого ряда существенных корректировок к данным объектам-аналогам, что может значительно исказить реальную справедливую стоимость Объекта оценки. Таким образом, выборка аналогов приводится Оценщиком справочно в целях подтверждения уровня фактических ставок аренды в оцениваемом ТРЦ.
- Учитывая, что фактические ставки аренды, в целом, соответствуют рыночному уровню (с учетом возможных скидок), в расчетах для всех помещений Оценщик использует фактические данные по аренде.
- В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, по состоянию на дату оценки в ТРЦ вакантны помещения общей площадью 977 кв. м при общей арендопригодной площади 17 670,1 кв. м. Таким образом, недозагрузка оцениваемого ТРЦ на дату оценки составляет 5,5%. В соответствии с выводами анализа рынка (п. 4.3 Отчета), среднерыночный уровень недозагрузки торговых центров Московского региона по итогам 2020 г. - 1 кв. 2021 г. составил 8,7%. Учитывая, что фактический уровень вакансий оцениваемого ТРЦ на дату оценки ниже

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

среднерыночного, Оценщик принял решение не загружать дополнительно вакантные помещения оцениваемого объекта.

Вид денежного потока

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

Входные параметры, использованные в расчете

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 2021-2024 гг. - 4%. Расчет представлен в таблицах ниже.

Т. 5.7 Прогноз динамики доходов (для прогнозирования рыночных ставок аренды, эксплуатационных расходов и маркетинговых платежей)

Показатель	2021	2022	2023	2024
Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 г. и на плановый период 2022 г. и 2023 г. (МЭР от 26.09.2020 г., 01.10.2020 г.)	3,6%	3,9%	4,0%	—
Bloomberg (декабрь 2020 г.)	3,8%	3,8%	—	—
EIU (декабрь 2020 г.)	3,8%	4,0%	3,9%	4,0%
IMF (октябрь 2020 г.)	3,2%	3,2%	3,8%	4,0%
OECD Economic outlook (декабрь 2020 г.)	4,1%	4,1%	—	—
Прогноз Global Insight (декабрь 2020 г.; данные Capital IQ)	3,8%	4,0%	4,2%	—
Инфляция РФ (консенсус-прогноз "Евроэксперт")	3,7%	3,8%	4,0%	4,0%

Источник: данные открытых источников

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 мая.

Определение потенциального валового дохода

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

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

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

Согласно данным Rent roll на 31.03.2021 г., общая арендопригодная площадь объекта составляет 17 670,1 кв. м. По состоянию на дату оценки вакантная площадь составляет 977,0 кв. м. (5,5%).

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

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021-31.05.2021	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
1	1	ДДА	73 421	84 392	84 392	84 392	84 392	88 612	88 612	88 612	88 612	88 612	88 612	88 612
2	1	ДДА	1 510 696	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432
3	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	628 462	722 370	722 370	722 370	722 370	758 489	758 489	758 489	758 489	758 489	758 489	758 489
5	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	134 125	161 875	161 875	161 875	161 875	161 875	161 875	161 875	161 875	161 875	161 875	161 875
13	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	1 831 660	2 105 356	2 105 356	2 105 356	2 105 356	2 105 356	2 105 356	2 105 356	2 105 356	2 105 356	2 105 356	2 147 463
15	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
24	1	ДДА	179 632	206 474	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1	ДДА	219 342	252 117	252 117	252 117	252 117	252 117	0	0	0	0	0	0
31	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1	ДДА	187 756	215 812	215 812	215 812	215 812	0	0	0	0	0	0	0
33	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	145 001	166 668	166 668	166 668	166 668	166 668	166 668	166 668	166 668	166 668	175 001	175 001
42	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	41 011	47 139	47 139	47 139	47 139	47 139	47 139	47 139	47 139	47 139	47 139	47 139
44	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2	ДДА	154 971	178 128	178 128	178 128	178 128	178 128	178 128	178 128	178 128	178 128	178 128	178 128
52	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
54	2	ДДА	546 373	694 286	694 286	694 286	694 286	694 286	694 286	694 286	694 286	694 286	694 286	729 000
55	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2	ДДА	716 280	823 310	823 310	823 310	823 310	823 310	823 310	823 310	823 310	823 310	864 476	864 476
59	2	ДДА	180 294	207 235	207 235	207 235	207 235	207 235	207 235	207 235	207 235	207 235	207 235	217 597
60	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2	ДДА	134 158	154 205	154 205	154 205	159 602	159 602	159 602	159 602	159 602	159 602	159 602	159 602
62	2	ДДА	179 032	205 784	205 784	205 784	205 784	205 784	216 073	216 073	216 073	216 073	216 073	216 073
63	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	238 337	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2	ДДА	946 458	1 142 277	1 142 277	1 142 277	1 142 277	1 142 277	1 142 277	1 142 277	1 142 277	1 142 277	1 142 277	1 142 277
69	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2	ДДА	181 250	208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	218 750	218 750
71	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	ДДА	304 704	350 234	350 234	350 234	350 234	350 234	0	0	0	0	0	0
74	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
84	3	ДДА	214 095	246 087	246 087	246 087	246 087	246 087	246 087	0	0	0	0	0
85	3	ДДА	379 254	435 925	435 925	435 925	435 925	435 925	435 925	435 925	435 925	435 925	466 439	466 439
86	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3	ДДА	618 901	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380
92	3	ДДА	421 515	508 725	508 725	508 725	508 725	508 725	508 725	508 725	508 725	508 725	508 725	508 725
93	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3	ДДА	219 689	252 517	252 517	252 517	252 517	252 517	252 517	252 517	0	0	0	0
98	3	ДДА	2 013 882	2 314 807	2 314 807	2 314 807	2 314 807	2 314 807	2 314 807	2 314 807	2 430 548	2 430 548	2 430 548	2 430 548
99	3	ДДА	1 017 342	1 169 358	1 169 358	1 227 826	1 227 826	1 227 826	1 227 826	1 227 826	1 227 826	1 227 826	1 227 826	1 227 826
100	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	4	ДДА	399 412	459 095	1 103 265	1 103 265	1 103 265	1 103 265	1 158 428	1 158 428	1 158 428	1 158 428	1 158 428	1 158 428
113	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
114	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4	ДДА	267 579	307 562	307 562	307 562	307 562	322 941	322 941	322 941	322 941	322 941	322 941	322 941
123	4	ДДА	3 586	4 122	4 122	4 122	4 122	4 122	4 122	4 122	4 328	4 328	4 328	4 328
124	4	ДДА	379 627	436 353	436 353	436 353	436 353	436 353	436 353	436 353	436 353	436 353	436 353	436 353
125	4	ДДА	272 873	313 647	313 647	313 647	313 647	313 647	313 647	313 647	313 647	313 647	313 647	313 647
126	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	ДДА	77 416	88 984	88 984	88 984	88 984	93 433	93 433	93 433	93 433	93 433	93 433	93 433
134	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
144	5	ДДА	94 259	108 344	108 344	108 344	108 344	108 344	108 344	108 344	108 344	113 761	113 761	113 761
145	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			14 912 393	17 019 333	17 457 029	17 515 497	17 520 894	17 365 249	16 828 350	16 582 263	16 445 693	16 451 110	16 541 540	16 628 723

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.9 Продолжение таблицы "Расчет доходов от базовой арендной платы (БАП) по заключенным долгосрочным договорам аренды до конца сроков действия договоров"

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
1	1	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
2	1	ДДА	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432
3	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	758 489	758 489	758 489	758 489	758 489	0	0	0	0	0	0	0
5	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	161 875	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	2 147 463	2 147 463	2 147 463	2 147 463	2 147 463	2 147 463	2 147 463	2 147 463	2 147 463	2 147 463	2 147 463	2 190 412
15	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
16	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	175 001	175 001	175 001	175 001	175 001	175 001	175 001	175 001	175 001	175 001	0	0
42	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	47 139	47 139	47 139	47 139	47 139	0	0	0	0	0	0	0
44	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
46	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2	ДДА	729 000	729 000	729 000	729 000	729 000	729 000	729 000	729 000	729 000	729 000	729 000	765 450
55	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2	ДДА	864 476	864 476	864 476	864 476	864 476	864 476	864 476	864 476	864 476	864 476	907 699	907 699
59	2	ДДА	217 597	217 597	217 597	217 597	217 597	217 597	217 597	217 597	217 597	217 597	217 597	0
60	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2	ДДА	159 602	159 602	159 602	159 602	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2	ДДА	216 073	216 073	216 073	216 073	216 073	216 073	226 877	226 877	226 877	226 877	226 877	226 877
63	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2	ДДА	1 142 277	1 199 390	1 199 390	1 199 390	1 199 390	1 199 390	1 199 390	1 199 390	1 199 390	1 199 390	1 199 390	1 199 390
69	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2	ДДА	218 750	218 750	218 750	218 750	218 750	218 750	218 750	218 750	218 750	218 750	229 688	229 688
71	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
76	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	3	ДДА	466 439	466 439	466 439	466 439	466 439	466 439	466 439	466 439	466 439	466 439	499 090	499 090
86	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3	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
92	3	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
93	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3	ДДА	2 430 548	2 430 548	2 430 548	2 430 548	2 430 548	2 430 548	2 430 548	2 430 548	2 552 075	2 552 075	2 552 075	2 552 075
99	3	ДДА	1 227 826	1 227 826	1 227 826	1 289 218	1 289 218	1 289 218	1 289 218	1 289 218	1 289 218	1 289 218	1 289 218	1 289 218
100	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
106	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	4	ДДА	1 158 428	1 158 428	1 158 428	1 158 428	1 158 428	1 158 428	1 216 349	1 216 349	1 216 349	1 216 349	1 216 349	1 216 349
113	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4	ДДА	322 941	322 941	322 941	322 941	322 941	339 088	339 088	339 088	339 088	339 088	339 088	339 088
123	4	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
124	4	ДДА	436 353	436 353	436 353	436 353	436 353	436 353	436 353	436 353	436 353	436 353	436 353	436 353
125	4	ДДА	313 647	313 647	313 647	313 647	313 647	313 647	313 647	313 647	313 647	313 647	313 647	313 647
126	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	ДДА	93 433	93 433	93 433	93 433	93 433	98 105	98 105	98 105	98 105	98 105	98 105	98 105
134	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022-31.05.2022	01.06.2022-30.06.2022	01.07.2022-31.07.2022	01.08.2022-31.08.2022	01.09.2022-30.09.2022	01.10.2022-31.10.2022	01.11.2022-30.11.2022	01.12.2022-31.12.2022	01.01.2023-31.01.2023	01.02.2023-28.02.2023	01.03.2023-31.03.2023	01.04.2023-30.04.2023
136	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5	ДДА	113 761	113 761	113 761	113 761	113 761	113 761	113 761	113 761	113 761	119 450	119 450	119 450
145	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			16 486 164	16 406 838	16 406 838	16 468 230	16 308 628	15 528 249	15 596 974	15 596 974	15 718 717	15 724 406	15 636 217	15 498 019

Источник: расчеты Оценщика

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

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023-31.05.2023	01.06.2023-30.06.2023	01.07.2023-31.07.2023	01.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024
1	1	ДДА	93 042	93 042	93 042	93 042	93 042	97 694	97 694	97 694	97 694	97 694	97 694	97 694
2	1	ДДА	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432	1 736 432
3	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
8	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	2 190 412	2 190 412	2 190 412	2 190 412	2 190 412	2 190 412	2 190 412	2 190 412	2 190 412	2 190 412	2 190 412	2 234 221
15	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
38	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2	ДДА	765 450	765 450	765 450	765 450	765 450	765 450	765 450	765 450	765 450	765 450	765 450	803 722
55	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2	ДДА	907 699	907 699	907 699	907 699	907 699	907 699	907 699	907 699	907 699	907 699	953 084	953 084
59	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2	ДДА	226 877	226 877	226 877	226 877	226 877	226 877	238 221	238 221	0	0	0	0
63	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023-31.05.2023	01.06.2023-30.06.2023	01.07.2023-31.07.2023	01.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024
68	2	ДДА	1 199 390	1 259 360	1 259 360	1 259 360	1 259 360	1 259 360	1 259 360	1 259 360	1 259 360	1 259 360	1 259 360	1 259 360
69	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2	ДДА	229 688	229 688	229 688	229 688	229 688	229 688	229 688	229 688	229 688	229 688	0	0
71	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	3	ДДА	499 090	499 090	499 090	499 090	499 090	499 090	499 090	499 090	499 090	499 090	0	0
86	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3	ДДА	784 297	784 297	784 297	784 297	784 297	784 297	784 297	784 297	784 297	784 297	784 297	784 297
92	3	ДДА	534 161	560 869	560 869	560 869	560 869	560 869	560 869	560 869	560 869	560 869	560 869	560 869
93	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
98	3	ДДА	2 552 075	2 552 075	2 552 075	2 552 075	2 552 075	2 552 075	2 552 075	2 552 075	0	0	0	0
99	3	ДДА	1 289 218	1 289 218	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	4	ДДА	1 216 349	1 216 349	1 216 349	1 216 349	1 216 349	1 216 349	1 277 167	1 277 167	1 277 167	1 277 167	1 277 167	1 277 167
113	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4	ДДА	339 088	339 088	339 088	339 088	339 088	356 042	356 042	356 042	356 042	356 042	356 042	356 042
123	4	ДДА	4 544	4 544	4 544	4 544	4 544	4 544	4 544	4 544	4 772	4 772	4 772	4 772
124	4	ДДА	436 353	436 353	436 353	436 353	458 171	458 171	458 171	458 171	458 171	458 171	458 171	458 171
125	4	ДДА	313 647	313 647	313 647	313 647	329 329	329 329	329 329	329 329	329 329	329 329	329 329	329 329
126	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
128	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	ДДА	98 105	98 105	98 105	98 105	98 105	103 010	103 010	103 010	103 010	103 010	103 010	103 010
134	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5	ДДА	119 450	119 450	119 450	119 450	119 450	119 450	119 450	119 450	119 450	0	0	0
145	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			15 535 367	15 622 045	14 332 827	14 332 827	14 370 327	14 396 838	14 469 000	14 469 000	11 678 932	11 559 482	10 876 089	10 958 170

Источник: расчеты Оценщика

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

Учет доходов от возмещения ЭР по заключенным долгосрочным договорам произведен по фактическим ставкам ЭР, указанным в Rent roll, предоставленном Заказчиком.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
1	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	26 229	30 149	30 149	30 149	30 149	31 656	31 656	31 656	31 656	31 656	31 656	31 656
5	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	7 251	8 752	8 752	8 752	8 752	8 752	8 752	8 752	8 752	8 752	8 752	8 752
13	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	203 396	233 789	233 789	233 789	233 789	233 789	233 789	233 789	233 789	233 789	233 789	238 464
15	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1	ДДА	13 783	15 843	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
28	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1	ДДА	40 302	46 324	46 324	46 324	46 324	46 324	0	0	0	0	0	0
31	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1	ДДА	12 369	14 218	14 218	14 218	14 218	0	0	0	0	0	0	0
33	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	18 127	20 835	20 835	20 835	20 835	20 835	20 835	20 835	20 835	20 835	21 877	21 877
42	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	4 278	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917
44	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2	ДДА	82 786	105 050	105 050	105 050	105 050	105 050	105 050	105 050	105 050	105 050	105 050	110 302
55	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
58	2	ДДА	110 493	127 004	127 004	127 004	127 004	127 004	127 004	127 004	127 004	127 004	133 354	133 354
59	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2	ДДА	23 689	27 228	27 228	27 228	28 181	28 181	28 181	28 181	28 181	28 181	28 181	28 181
62	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	22 949	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2	ДДА	221 964	267 887	267 887	267 887	267 887	267 887	267 887	267 887	267 887	267 887	267 887	267 887
69	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3	ДДА	41 768	48 010	48 010	48 010	48 010	48 010	48 010	0	0	0	0	0
85	3	ДДА	93 308	107 251	107 251	107 251	107 251	107 251	107 251	107 251	107 251	107 251	114 758	114 758
86	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
88	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3	ДДА	303 722	349 106	349 106	349 106	349 106	349 106	349 106	349 106	366 562	366 562	366 562	366 562
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
118	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021-31.05.2021	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
148	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			1 226 414	1 406 363	1 390 520	1 390 520	1 391 473	1 378 762	1 332 438	1 284 428	1 301 884	1 301 884	1 316 783	1 326 710

Источник: расчеты Оценщика

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

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022-31.05.2022	01.06.2022-30.06.2022	01.07.2022-31.07.2022	01.08.2022-31.08.2022	01.09.2022-30.09.2022	01.10.2022-31.10.2022	01.11.2022-30.11.2022	01.12.2022-31.12.2022	01.01.2023-31.01.2023	01.02.2023-28.02.2023	01.03.2023-31.03.2023	01.04.2023-30.04.2023
1	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	31 656	31 656	31 656	31 656	31 656	0	0	0	0	0	0	0
5	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	8 752	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	238 464	238 464	238 464	238 464	238 464	238 464	238 464	238 464	238 464	238 464	238 464	243 234
15	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
20	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	21 877	21 877	21 877	21 877	21 877	21 877	21 877	21 877	21 877	21 877	0	0
42	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	0	0	0	0	0	0	0
44	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
50	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2	ДДА	110 302	110 302	110 302	110 302	110 302	110 302	110 302	110 302	110 302	110 302	110 302	115 817
55	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2	ДДА	133 354	133 354	133 354	133 354	133 354	133 354	133 354	133 354	133 354	133 354	140 021	140 021
59	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2	ДДА	28 181	28 181	28 181	28 181	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2	ДДА	267 887	281 282	281 282	281 282	281 282	281 282	281 282	281 282	281 282	281 282	281 282	281 282
69	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
80	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	3	ДДА	114 758	114 758	114 758	114 758	114 758	114 758	114 758	114 758	114 758	114 758	122 792	122 792
86	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3	ДДА	366 562	366 562	366 562	366 562	366 562	366 562	366 562	366 562	384 890	384 890	384 890	384 890
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
110	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
140	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			1 326 710	1 331 353	1 331 353	1 331 353	1 303 172	1 266 599	1 266 599	1 266 599	1 284 927	1 284 927	1 277 751	1 288 036

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.13 Продолжение "Расчет доходов от возмещения ЭР по заключенным долгосрочным договорам аренды до конца сроков действия договоров"

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
1	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
12	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	248 098
15	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
42	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2	ДДА	115 817	115 817	115 817	115 817	115 817	115 817	115 817	115 817	115 817	115 817	115 817	121 608
55	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2	ДДА	140 021	140 021	140 021	140 021	140 021	140 021	140 021	140 021	140 021	140 021	147 022	147 022
59	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2	ДДА	281 282	295 346	295 346	295 346	295 346	295 346	295 346	295 346	295 346	295 346	295 346	295 346
69	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
72	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	3	ДДА	122 792	122 792	122 792	122 792	122 792	122 792	122 792	122 792	122 792	122 792	0	0
86	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3	ДДА	384 890	384 890	384 890	384 890	384 890	384 890	384 890	384 890	0	0	0	0
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
102	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
132	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			1 288 036	1 302 100	1 302 100	1 302 100	1 302 100	1 302 100	1 302 100	1 302 100	917 210	917 210	801 419	812 074

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.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.14 Расчет доходов от возмещения маркетингового сбора (МС) по заключенным долгосрочным договорам аренды до даты окончания договоров

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
1	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	3 895	4 478	4 478	4 478	4 478	4 701	4 701	4 701	4 701	4 701	4 701	4 701
5	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	3 624	4 374	4 374	4 374	4 374	4 374	4 374	4 374	4 374	4 374	4 374	4 374
13	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1	ДДА	2 004	2 304	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
30	1	ДДА	5 992	6 888	6 888	6 888	6 888	6 888	0	0	0	0	0	0
31	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	3 625	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 375	4 375
42	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
60	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
90	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
120	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
150	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			19 140	22 210	19 906	19 906	19 906	20 129	13 241	13 241	13 241	13 241	13 450	13 450

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.15 Продолжение "Расчет доходов от возмещения МС по заключенным долгосрочным договорам аренды до даты окончания договоров"

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
1	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	4 701	4 701	4 701	4 701	4 701	0	0	0	0	0	0	0
5	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	4 374	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
22	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	0	0
42	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
52	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
82	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
112	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
142	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			13 450	9 076	9 076	9 076	9 076	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	0	0

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.16 Продолжение "Расчет доходов от возмещения МС по заключенным долгосрочным договорам аренды до даты окончания договоров"

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
1	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
14	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
44	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
74	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
104	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
134	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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. 5.17 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	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
1	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
2	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1	КДА	32 884	37 797	37 797	37 797	37 797	37 797	37 797	37 797	37 797	37 797	37 797	37 797
4	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1	КДА	754 586	867 340	867 340	867 340	867 340	867 340	867 340	867 340	867 340	867 340	867 340	867 340
6	1	КДА	67 891	78 036	78 036	78 036	78 036	78 036	78 036	78 036	78 036	78 036	78 036	78 036
7	1	КДА	15 073	17 325	17 325	17 325	17 325	17 325	17 325	17 325	17 325	17 325	17 325	17 325
8	1	КДА	187 998	216 090	216 090	216 090	216 090	216 090	216 090	216 090	216 090	216 090	216 090	216 090
9	1	КДА	27 131	31 185	31 185	31 185	31 185	31 185	31 185	31 185	31 185	31 185	31 185	31 185
10	1	КДА	49 229	62 541	62 541	62 541	62 541	62 541	62 541	62 541	62 541	62 541	62 541	62 541
11	1	КДА	150 380	172 850	172 850	172 850	172 850	172 850	172 850	172 850	172 850	172 850	172 850	172 850
12	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1	КДА	4 350	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
14	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1	КДА	134 123	154 164	154 164	154 164	154 164	154 164	154 164	154 164	154 164	154 164	154 164	154 164
16	1	КДА	20 153	23 165	23 165	23 165	23 165	23 165	23 165	23 165	23 165	23 165	23 165	23 165
17	1	КДА	57 551	66 150	66 150	66 150	66 150	66 150	66 150	66 150	66 150	66 150	66 150	66 150
18	1	КДА	217 500	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
19	1	КДА	14 388	16 538	16 538	16 538	16 538	16 538	16 538	16 538	16 538	16 538	16 538	16 538
20	1	КДА	497 145	571 431	571 431	571 431	571 431	571 431	571 431	571 431	571 431	571 431	571 431	571 431
21	1	КДА	11 507	13 226	13 226	13 226	13 226	13 226	13 226	13 226	13 226	13 226	13 226	13 226
22	1	КДА	6 416	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375
23	1	КДА	76 175	87 558	87 558	87 558	87 558	87 558	87 558	87 558	87 558	87 558	87 558	87 558
24	1	ДДА	0	0	412 938	412 938	412 938	412 938	412 938	412 938	412 938	412 938	412 938	412 938
25	1	КДА	86 999	99 999	99 999	99 999	99 999	99 999	99 999	99 999	99 999	99 999	99 999	99 999
26	1	КДА	66 357	76 273	76 273	76 273	76 273	76 273	76 273	76 273	76 273	76 273	76 273	76 273
27	1	КДА	24 589	28 263	28 263	28 263	28 263	28 263	28 263	28 263	28 263	28 263	28 263	28 263
28	1	КДА	108 750	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000
29	1	КДА	121 624	147 156	147 156	147 156	147 156	147 156	147 156	147 156	147 156	147 156	147 156	147 156
30	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	252 117	252 117	252 117	252 117	252 117	252 117
31	1	КДА	386 685	444 466	444 466	444 466	444 466	444 466	444 466	444 466	444 466	444 466	444 466	444 466

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
32	1	ДДА	0	0	0	0	0	215 812	215 812	215 812	215 812	215 812	215 812	215 812
33	1	КДА	127 600	146 667	146 667	146 667	146 667	146 667	146 667	146 667	146 667	146 667	146 667	146 667
34	1	КДА	446 658	513 400	513 400	513 400	513 400	513 400	513 400	513 400	513 400	513 400	513 400	513 400
35	1	КДА	359 966	413 754	413 754	413 754	413 754	413 754	413 754	413 754	413 754	413 754	413 754	413 754
36	1	КДА	40 237	46 249	46 249	46 249	46 249	46 249	46 249	46 249	46 249	46 249	46 249	46 249
37	1	КДА	183 210	210 587	210 587	210 587	210 587	210 587	210 587	210 587	210 587	210 587	210 587	210 587
38	1	КДА	128 049	147 183	147 183	147 183	147 183	147 183	147 183	147 183	147 183	147 183	147 183	147 183
39	1	КДА	75 535	86 822	86 822	86 822	86 822	86 822	86 822	86 822	86 822	86 822	86 822	86 822
40	1	КДА	294 914	338 981	338 981	338 981	338 981	338 981	338 981	338 981	338 981	338 981	338 981	338 981
41	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1	КДА	65 811	75 645	75 645	75 645	75 645	75 645	75 645	75 645	75 645	75 645	75 645	75 645
43	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2	КДА	216 954	249 372	249 372	249 372	249 372	249 372	249 372	249 372	249 372	249 372	249 372	249 372
51	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	КДА	35 854	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211
53	2	КДА	154 830	177 966	177 966	177 966	177 966	177 966	177 966	177 966	177 966	177 966	177 966	177 966
54	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2	КДА	3 414	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924	3 924
56	2	КДА	51 210	58 863	58 863	58 863	58 863	58 863	58 863	58 863	58 863	58 863	58 863	58 863
57	2	КДА	40 286	46 305	46 305	46 305	46 305	46 305	46 305	46 305	46 305	46 305	46 305	46 305
58	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2	КДА	73 118	84 043	84 043	84 043	84 043	84 043	84 043	84 043	84 043	84 043	84 043	84 043
61	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
62	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	КДА	40 327	46 353	46 353	46 353	46 353	46 353	46 353	46 353	46 353	46 353	46 353	46 353
64	2	КДА	45 358	56 059	56 059	56 059	56 059	56 059	56 059	56 059	56 059	56 059	56 059	56 059
65	2	КДА	45 361	586 663	586 663	586 663	586 663	586 663	586 663	586 663	586 663	586 663	586 663	586 663
66	2	КДА	109 620	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	193 841	193 841	193 841	193 841	193 841	193 841
67	2	ДДА	0	273 951	273 951	273 951	273 951	273 951	273 951	273 951	273 951	273 951	273 951	273 951
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	КДА	11 419	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125
70	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2	КДА	225 769	259 504	259 504	259 504	259 504	259 504	259 504	259 504	259 504	259 504	259 504	259 504
72	2	КДА	7 537	8 663	8 663	8 663	8 663	8 663	8 663	8 663	8 663	8 663	8 663	8 663
73	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	350 234	350 234	350 234	350 234	350 234	350 234
74	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	356 265	356 265	356 265	356 265	356 265
85	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	КДА	123 135	141 535	141 535	145 164	145 164	145 164	145 164	145 164	145 164	145 164	145 164	145 164
87	3	КДА	199 013	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750
88	3	КДА	38 063	43 751	43 751	43 751	43 751	43 751	43 751	43 751	43 751	43 751	43 751	43 751
89	3	КДА	39 521	45 427	45 427	45 427	45 427	45 427	45 427	45 427	45 427	45 427	45 427	45 427
90	3	КДА	46 424	53 361	53 361	53 361	53 361	53 361	53 361	53 361	53 361	53 361	53 361	53 361
91	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
92	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3	КДА	17 937	20 618	20 618	20 618	20 618	20 618	20 618	20 618	20 618	20 618	20 618	20 618
94	3	КДА	9 991	11 484	11 484	11 484	11 484	11 484	11 484	11 484	11 484	11 484	11 484	11 484
95	3	КДА	24 926	28 651	28 651	28 651	28 651	28 651	28 651	28 651	28 651	28 651	28 651	28 651
96	3	КДА	146 123	167 957	167 957	167 957	167 957	167 957	167 957	167 957	167 957	167 957	167 957	167 957
97	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	252 517	252 517	252 517	252 517
98	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	КДА	56 900	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403
101	3	КДА	38 066	43 754	43 754	43 754	43 754	43 754	43 754	43 754	43 754	43 754	43 754	43 754
102	3	КДА	5 184	5 959	5 959	5 959	5 959	5 959	5 959	5 959	5 959	5 959	5 959	5 959
103	3	КДА	167 450	192 471	192 471	192 471	192 471	192 471	192 471	192 471	192 471	192 471	192 471	192 471
104	3	КДА	38 273	43 993	43 993	43 993	43 993	43 993	43 993	43 993	43 993	43 993	43 993	43 993
105	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4	КДА	17 923	20 602	20 602	20 602	20 602	20 602	20 602	20 602	20 602	20 602	20 602	20 602
111	4	КДА	264 537	304 066	304 066	304 066	304 066	304 066	304 066	304 066	304 066	304 066	304 066	304 066
112	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4	КДА	547 430	629 230	629 230	629 230	629 230	629 230	629 230	629 230	629 230	629 230	629 230	629 230
114	4	КДА	21 338	24 526	24 526	24 526	24 526	24 526	24 526	24 526	24 526	24 526	24 526	24 526
115	4	КДА	14 624	16 809	16 809	16 809	16 809	16 809	16 809	16 809	16 809	16 809	16 809	16 809
116	4	КДА	5 355	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156
117	4	КДА	4 858	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583
118	4	КДА	4 858	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583
119	4	КДА	4 858	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583
120	4	КДА	4 350	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
121	4	КДА	238 338	273 951	273 951	273 951	273 951	273 951	273 951	273 951	273 951	273 951	273 951	273 951

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
122	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4	КДА	675	776	776	776	776	776	776	776	776	776	776	776
127	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4	КДА	76 409	87 827	87 827	87 827	87 827	87 827	87 827	87 827	87 827	87 827	87 827	87 827
129	4	КДА	16 257	18 687	18 687	18 687	18 687	18 687	18 687	18 687	18 687	18 687	18 687	18 687
130	4	КДА	27 975	32 156	32 156	32 156	32 156	32 156	32 156	32 156	32 156	32 156	32 156	32 156
131	4	КДА	15 227	17 502	17 502	17 502	17 502	17 502	17 502	17 502	17 502	17 502	17 502	17 502
132	4	КДА	15 226	17 501	17 501	17 501	17 501	17 501	17 501	17 501	17 501	17 501	17 501	17 501
133	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	КДА	45 676	52 502	52 502	52 502	52 502	52 502	52 502	52 502	52 502	52 502	52 502	52 502
135	4	КДА	7 969	9 160	9 160	9 160	9 160	9 160	9 160	9 160	9 160	9 160	9 160	9 160
136	4	КДА	17 537	20 157	20 157	20 157	20 157	20 157	20 157	20 157	20 157	20 157	20 157	20 157
137	4	КДА	45 672	52 497	52 497	52 497	52 497	52 497	52 497	52 497	52 497	52 497	52 497	52 497
138	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5	КДА	1 109	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275
143	5	КДА	10 296	11 834	11 834	11 834	11 834	11 834	11 834	11 834	11 834	11 834	11 834	11 834
144	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5	КДА	12 327	14 169	14 169	14 169	14 169	14 169	14 169	14 169	14 169	14 169	14 169	14 169
146	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
152	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			8 274 351	10 336 464	10 749 402	10 753 031	10 753 031	10 968 843	11 639 035	11 995 300	12 247 817	12 247 817	12 247 817	12 247 817

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.18 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	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
1	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1	КДА	39 309	39 309	39 309	39 309	39 309	39 309	39 309	39 309	39 309	39 309	39 309	39 309
4	1	ДДА	0	0	0	0	0	751 265	751 265	751 265	751 265	751 265	751 265	751 265
5	1	КДА	902 034	902 034	902 034	902 034	902 034	902 034	902 034	902 034	902 034	902 034	902 034	902 034
6	1	КДА	81 157	81 157	81 157	81 157	81 157	81 157	81 157	81 157	81 157	81 157	81 157	81 157
7	1	КДА	18 018	18 018	18 018	18 018	18 018	18 018	18 018	18 018	18 018	18 018	18 018	18 018
8	1	КДА	224 734	224 734	224 734	224 734	224 734	224 734	224 734	224 734	224 734	224 734	224 734	224 734
9	1	КДА	32 432	32 432	32 432	32 432	32 432	32 432	32 432	32 432	32 432	32 432	32 432	32 432
10	1	КДА	65 043	65 043	65 043	65 043	65 043	65 043	65 043	65 043	65 043	65 043	65 043	65 043
11	1	КДА	179 764	179 764	179 764	179 764	179 764	179 764	179 764	179 764	179 764	179 764	179 764	179 764
12	1	ДДА	0	160 334	160 334	160 334	160 334	160 334	160 334	160 334	160 334	160 334	160 334	160 334
13	1	КДА	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200
14	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1	КДА	160 331	160 331	160 331	160 331	160 331	160 331	160 331	160 331	160 331	160 331	160 331	160 331
16	1	КДА	24 091	24 091	24 091	24 091	24 091	24 091	24 091	24 091	24 091	24 091	24 091	24 091
17	1	КДА	68 796	68 796	68 796	68 796	68 796	68 796	68 796	68 796	68 796	68 796	68 796	68 796
18	1	КДА	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000
19	1	КДА	17 199	17 199	17 199	17 199	17 199	17 199	17 199	17 199	17 199	17 199	17 199	17 199
20	1	КДА	594 288	594 288	594 288	594 288	594 288	594 288	594 288	594 288	594 288	594 288	594 288	594 288
21	1	КДА	13 755	13 755	13 755	13 755	13 755	13 755	13 755	13 755	13 755	13 755	13 755	13 755
22	1	КДА	7 670	7 670	7 670	7 670	7 670	7 670	7 670	7 670	7 670	7 670	7 670	7 670

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
23	1	КДА	91 060	91 060	91 060	91 060	91 060	91 060	91 060	91 060	91 060	91 060	91 060	91 060
24	1	ДДА	429 456	429 456	429 456	429 456	429 456	429 456	429 456	429 456	429 456	429 456	429 456	429 456
25	1	КДА	103 999	103 999	103 999	103 999	103 999	103 999	103 999	103 999	103 999	103 999	103 999	103 999
26	1	КДА	79 323	79 323	79 323	79 323	79 323	79 323	79 323	79 323	79 323	79 323	79 323	79 323
27	1	КДА	29 394	29 394	29 394	29 394	29 394	29 394	29 394	29 394	29 394	29 394	29 394	29 394
28	1	КДА	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000
29	1	КДА	153 042	153 042	153 042	153 042	153 042	153 042	153 042	153 042	153 042	153 042	153 042	153 042
30	1	ДДА	262 202	262 202	262 202	262 202	262 202	262 202	262 202	262 202	262 202	262 202	262 202	262 202
31	1	КДА	462 244	462 244	462 244	462 244	462 244	462 244	462 244	462 244	462 244	462 244	462 244	462 244
32	1	ДДА	224 444	224 444	224 444	224 444	224 444	224 444	224 444	224 444	224 444	224 444	224 444	224 444
33	1	КДА	152 533	152 533	152 533	152 533	152 533	152 533	152 533	152 533	152 533	152 533	152 533	152 533
34	1	КДА	533 936	533 936	533 936	533 936	533 936	533 936	533 936	533 936	533 936	533 936	533 936	533 936
35	1	КДА	430 304	430 304	430 304	430 304	430 304	430 304	430 304	430 304	430 304	430 304	430 304	430 304
36	1	КДА	48 099	48 099	48 099	48 099	48 099	48 099	48 099	48 099	48 099	48 099	48 099	48 099
37	1	КДА	219 010	219 010	219 010	219 010	219 010	219 010	219 010	219 010	219 010	219 010	219 010	219 010
38	1	КДА	153 071	153 071	153 071	153 071	153 071	153 071	153 071	153 071	153 071	153 071	153 071	153 071
39	1	КДА	90 295	90 295	90 295	90 295	90 295	90 295	90 295	90 295	90 295	90 295	90 295	90 295
40	1	КДА	352 540	352 540	352 540	352 540	352 540	352 540	352 540	352 540	352 540	352 540	352 540	352 540
41	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	173 335	173 335
42	1	КДА	78 671	78 671	78 671	78 671	78 671	78 671	78 671	78 671	78 671	78 671	78 671	78 671
43	1	ДДА	0	0	0	0	0	49 024	49 024	49 024	49 024	49 024	49 024	49 024
44	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2	КДА	259 347	259 347	259 347	259 347	259 347	259 347	259 347	259 347	259 347	259 347	259 347	259 347
51	2	ДДА	176 432	176 432	176 432	176 432	176 432	176 432	176 432	176 432	176 432	176 432	176 432	176 432
52	2	КДА	42 860	42 860	42 860	42 860	42 860	42 860	42 860	42 860	42 860	42 860	42 860	42 860

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
53	2	КДА	185 085	185 085	185 085	185 085	185 085	185 085	185 085	185 085	185 085	185 085	185 085	185 085
54	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2	КДА	4 081	4 081	4 081	4 081	4 081	4 081	4 081	4 081	4 081	4 081	4 081	4 081
56	2	КДА	61 217	61 217	61 217	61 217	61 217	61 217	61 217	61 217	61 217	61 217	61 217	61 217
57	2	КДА	48 158	48 158	48 158	48 158	48 158	48 158	48 158	48 158	48 158	48 158	48 158	48 158
58	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	215 524
60	2	КДА	87 405	87 405	87 405	87 405	87 405	87 405	87 405	87 405	87 405	87 405	87 405	87 405
61	2	ДДА	0	0	0	0	160 373	160 373	160 373	160 373	160 373	160 373	160 373	160 373
62	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	КДА	48 207	48 207	48 207	48 207	48 207	48 207	48 207	48 207	48 207	48 207	48 207	48 207
64	2	КДА	58 302	58 302	58 302	58 302	58 302	58 302	58 302	58 302	58 302	58 302	58 302	58 302
65	2	КДА	610 130	610 130	610 130	610 130	610 130	610 130	610 130	610 130	610 130	610 130	610 130	610 130
66	2	КДА	201 595	201 595	201 595	201 595	201 595	201 595	201 595	201 595	201 595	201 595	201 595	201 595
67	2	ДДА	284 909	284 909	284 909	284 909	284 909	284 909	284 909	284 909	284 909	284 909	284 909	284 909
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	КДА	13 650	13 650	13 650	13 650	13 650	13 650	13 650	13 650	13 650	13 650	13 650	13 650
70	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2	КДА	269 885	269 885	269 885	269 885	269 885	269 885	269 885	269 885	269 885	269 885	269 885	269 885
72	2	КДА	9 009	9 009	9 009	9 009	9 009	9 009	9 009	9 009	9 009	9 009	9 009	9 009
73	2	ДДА	364 244	364 244	364 244	364 244	364 244	364 244	364 244	364 244	364 244	364 244	364 244	364 244
74	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
83	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3	ДДА	370 516	370 516	370 516	370 516	370 516	370 516	370 516	370 516	370 516	370 516	370 516	370 516
85	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	КДА	150 971	150 971	150 971	150 971	150 971	150 971	150 971	150 971	150 971	150 971	150 971	150 971
87	3	КДА	237 900	237 900	237 900	237 900	237 900	237 900	237 900	237 900	237 900	237 900	237 900	237 900
88	3	КДА	45 501	45 501	45 501	45 501	45 501	45 501	45 501	45 501	45 501	45 501	45 501	45 501
89	3	КДА	47 244	47 244	47 244	47 244	47 244	47 244	47 244	47 244	47 244	47 244	47 244	47 244
90	3	КДА	55 496	55 496	55 496	55 496	55 496	55 496	55 496	55 496	55 496	55 496	55 496	55 496
91	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3	КДА	21 442	21 442	21 442	21 442	21 442	21 442	21 442	21 442	21 442	21 442	21 442	21 442
94	3	КДА	11 943	11 943	11 943	11 943	11 943	11 943	11 943	11 943	11 943	11 943	11 943	11 943
95	3	КДА	29 797	29 797	29 797	29 797	29 797	29 797	29 797	29 797	29 797	29 797	29 797	29 797
96	3	КДА	174 676	174 676	174 676	174 676	174 676	174 676	174 676	174 676	174 676	174 676	174 676	174 676
97	3	ДДА	262 617	262 617	262 617	262 617	262 617	262 617	262 617	262 617	262 617	262 617	262 617	262 617
98	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	КДА	68 019	68 019	68 019	68 019	68 019	68 019	68 019	68 019	68 019	68 019	68 019	68 019
101	3	КДА	45 504	45 504	45 504	45 504	45 504	45 504	45 504	45 504	45 504	45 504	45 504	45 504
102	3	КДА	6 197	6 197	6 197	6 197	6 197	6 197	6 197	6 197	6 197	6 197	6 197	6 197
103	3	КДА	200 170	200 170	200 170	200 170	200 170	200 170	200 170	200 170	200 170	200 170	200 170	200 170
104	3	КДА	45 752	45 752	45 752	45 752	45 752	45 752	45 752	45 752	45 752	45 752	45 752	45 752
105	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4	КДА	21 426	21 426	21 426	21 426	21 426	21 426	21 426	21 426	21 426	21 426	21 426	21 426
111	4	КДА	316 229	316 229	316 229	316 229	316 229	316 229	316 229	316 229	316 229	316 229	316 229	316 229
112	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
113	4	КДА	654 399	654 399	654 399	654 399	654 399	654 399	654 399	654 399	654 399	654 399	654 399	654 399
114	4	КДА	25 507	25 507	25 507	25 507	25 507	25 507	25 507	25 507	25 507	25 507	25 507	25 507
115	4	КДА	17 481	17 481	17 481	17 481	17 481	17 481	17 481	17 481	17 481	17 481	17 481	17 481
116	4	КДА	6 402	6 402	6 402	6 402	6 402	6 402	6 402	6 402	6 402	6 402	6 402	6 402
117	4	КДА	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807
118	4	КДА	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807
119	4	КДА	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807	5 807
120	4	КДА	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200
121	4	КДА	284 909	284 909	284 909	284 909	284 909	284 909	284 909	284 909	284 909	284 909	284 909	284 909
122	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4	КДА	776	11 267	11 267	11 267	11 267	11 267	11 267	11 267	11 267	11 267	11 267	11 267
127	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4	КДА	91 340	91 340	91 340	91 340	91 340	91 340	91 340	91 340	91 340	91 340	91 340	91 340
129	4	КДА	19 434	19 434	19 434	19 434	19 434	19 434	19 434	19 434	19 434	19 434	19 434	19 434
130	4	КДА	33 442	33 442	33 442	33 442	33 442	33 442	33 442	33 442	33 442	33 442	33 442	33 442
131	4	КДА	18 202	18 202	18 202	18 202	18 202	18 202	18 202	18 202	18 202	18 202	18 202	18 202
132	4	КДА	18 201	18 201	18 201	18 201	18 201	18 201	18 201	18 201	18 201	18 201	18 201	18 201
133	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	КДА	54 602	54 602	54 602	54 602	54 602	54 602	54 602	54 602	54 602	54 602	54 602	54 602
135	4	КДА	9 527	9 527	9 527	9 527	9 527	9 527	9 527	9 527	9 527	9 527	9 527	9 527
136	4	КДА	20 963	20 963	20 963	20 963	20 963	20 963	20 963	20 963	20 963	20 963	20 963	20 963
137	4	КДА	54 597	54 597	54 597	54 597	54 597	54 597	54 597	54 597	54 597	54 597	54 597	54 597
138	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5	КДА	1 326	1 326	1 326	1 326	1 326	1 326	1 326	1 326	1 326	1 326	1 326	1 326

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
143	5	КДА	12 307	12 307	12 307	12 307	12 307	12 307	12 307	12 307	12 307	12 307	12 307	12 307
144	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5	КДА	14 736	14 736	14 736	14 736	14 736	14 736	14 736	14 736	14 736	14 736	14 736	14 736
146	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			12 914 132	13 084 957	13 084 957	13 084 957	13 245 330	14 045 619	14 045 619	14 045 619	14 045 619	14 045 619	14 218 954	14 434 478

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.19 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	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
1	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1	КДА	40 881	40 881	40 881	40 881	40 881	40 881	40 881	40 881	40 881	40 881	40 881	40 881
4	1	ДДА	781 315	781 315	781 315	781 315	781 315	781 315	781 315	781 315	781 315	781 315	781 315	781 315
5	1	КДА	938 115	938 115	938 115	938 115	938 115	938 115	938 115	938 115	938 115	938 115	938 115	938 115
6	1	КДА	84 404	84 404	84 404	84 404	84 404	84 404	84 404	84 404	84 404	84 404	84 404	84 404
7	1	КДА	18 739	18 739	18 739	18 739	18 739	18 739	18 739	18 739	18 739	18 739	18 739	18 739
8	1	КДА	233 723	233 723	233 723	233 723	233 723	233 723	233 723	233 723	233 723	233 723	233 723	233 723
9	1	КДА	33 730	33 730	33 730	33 730	33 730	33 730	33 730	33 730	33 730	33 730	33 730	33 730
10	1	КДА	67 644	67 644	67 644	67 644	67 644	67 644	67 644	67 644	67 644	67 644	67 644	67 644
11	1	КДА	186 955	186 955	186 955	186 955	186 955	186 955	186 955	186 955	186 955	186 955	186 955	186 955
12	1	ДДА	166 747	166 747	166 747	166 747	166 747	166 747	166 747	166 747	166 747	166 747	166 747	166 747
13	1	КДА	5 408	5 408	5 408	5 408	5 408	5 408	5 408	5 408	5 408	5 408	5 408	5 408

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
14	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1	КДА	166 744	166 744	166 744	166 744	166 744	166 744	166 744	166 744	166 744	166 744	166 744	166 744
16	1	КДА	25 055	25 055	25 055	25 055	25 055	25 055	25 055	25 055	25 055	25 055	25 055	25 055
17	1	КДА	71 548	71 548	71 548	71 548	71 548	71 548	71 548	71 548	71 548	71 548	71 548	71 548
18	1	КДА	270 400	270 400	270 400	270 400	270 400	270 400	270 400	270 400	270 400	270 400	270 400	270 400
19	1	КДА	17 887	17 887	17 887	17 887	17 887	17 887	17 887	17 887	17 887	17 887	17 887	17 887
20	1	КДА	618 059	618 059	618 059	618 059	618 059	618 059	618 059	618 059	618 059	618 059	618 059	618 059
21	1	КДА	14 306	14 306	14 306	14 306	14 306	14 306	14 306	14 306	14 306	14 306	14 306	14 306
22	1	КДА	7 977	7 977	7 977	7 977	7 977	7 977	7 977	7 977	7 977	7 977	7 977	7 977
23	1	КДА	94 702	94 702	94 702	94 702	94 702	94 702	94 702	94 702	94 702	94 702	94 702	94 702
24	1	ДДА	446 634	446 634	446 634	446 634	446 634	446 634	446 634	446 634	446 634	446 634	446 634	446 634
25	1	КДА	108 159	108 159	108 159	108 159	108 159	108 159	108 159	108 159	108 159	108 159	108 159	108 159
26	1	КДА	82 496	82 496	82 496	82 496	82 496	82 496	82 496	82 496	82 496	82 496	82 496	82 496
27	1	КДА	30 570	30 570	30 570	30 570	30 570	30 570	30 570	30 570	30 570	30 570	30 570	30 570
28	1	КДА	135 200	135 200	135 200	135 200	135 200	135 200	135 200	135 200	135 200	135 200	135 200	135 200
29	1	КДА	159 164	159 164	159 164	159 164	159 164	159 164	159 164	159 164	159 164	159 164	159 164	159 164
30	1	ДДА	272 690	272 690	272 690	272 690	272 690	272 690	272 690	272 690	272 690	272 690	272 690	272 690
31	1	КДА	480 734	480 734	480 734	480 734	480 734	480 734	480 734	480 734	480 734	480 734	480 734	480 734
32	1	ДДА	233 422	233 422	233 422	233 422	233 422	233 422	233 422	233 422	233 422	233 422	233 422	233 422
33	1	КДА	158 635	158 635	158 635	158 635	158 635	158 635	158 635	158 635	158 635	158 635	158 635	158 635
34	1	КДА	555 293	555 293	555 293	555 293	555 293	555 293	555 293	555 293	555 293	555 293	555 293	555 293
35	1	КДА	447 516	447 516	447 516	447 516	447 516	447 516	447 516	447 516	447 516	447 516	447 516	447 516
36	1	КДА	50 023	50 023	50 023	50 023	50 023	50 023	50 023	50 023	50 023	50 023	50 023	50 023
37	1	КДА	227 771	227 771	227 771	227 771	227 771	227 771	227 771	227 771	227 771	227 771	227 771	227 771
38	1	КДА	159 193	159 193	159 193	159 193	159 193	159 193	159 193	159 193	159 193	159 193	159 193	159 193
39	1	КДА	93 907	93 907	93 907	93 907	93 907	93 907	93 907	93 907	93 907	93 907	93 907	93 907
40	1	КДА	366 642	366 642	366 642	366 642	366 642	366 642	366 642	366 642	366 642	366 642	366 642	366 642
41	1	ДДА	180 268	180 268	180 268	180 268	180 268	180 268	180 268	180 268	180 268	180 268	180 268	180 268
42	1	КДА	81 818	81 818	81 818	81 818	81 818	81 818	81 818	81 818	81 818	81 818	81 818	81 818
43	1	ДДА	50 985	50 985	50 985	50 985	50 985	50 985	50 985	50 985	50 985	50 985	50 985	50 985

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
44	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2	КДА	269 721	269 721	269 721	269 721	269 721	269 721	269 721	269 721	269 721	269 721	269 721	269 721
51	2	ДДА	183 489	183 489	183 489	183 489	183 489	183 489	183 489	183 489	183 489	183 489	183 489	183 489
52	2	КДА	44 574	44 574	44 574	44 574	44 574	44 574	44 574	44 574	44 574	44 574	44 574	44 574
53	2	КДА	192 488	192 488	192 488	192 488	192 488	192 488	192 488	192 488	192 488	192 488	192 488	192 488
54	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2	КДА	4 244	4 244	4 244	4 244	4 244	4 244	4 244	4 244	4 244	4 244	4 244	4 244
56	2	КДА	63 666	63 666	63 666	63 666	63 666	63 666	63 666	63 666	63 666	63 666	63 666	63 666
57	2	КДА	50 084	50 084	50 084	50 084	50 084	50 084	50 084	50 084	50 084	50 084	50 084	50 084
58	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2	ДДА	224 145	224 145	224 145	224 145	224 145	224 145	224 145	224 145	224 145	224 145	224 145	224 145
60	2	КДА	90 901	90 901	90 901	90 901	90 901	90 901	90 901	90 901	90 901	90 901	90 901	90 901
61	2	ДДА	166 788	166 788	166 788	166 788	166 788	166 788	166 788	166 788	166 788	166 788	166 788	166 788
62	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	222 576	222 576	222 576	222 576
63	2	КДА	50 136	50 136	50 136	50 136	50 136	50 136	50 136	50 136	50 136	50 136	50 136	50 136
64	2	КДА	60 634	60 634	60 634	60 634	60 634	60 634	60 634	60 634	60 634	60 634	60 634	60 634
65	2	КДА	634 535	634 535	634 535	634 535	634 535	634 535	634 535	634 535	634 535	634 535	634 535	634 535
66	2	КДА	209 658	209 658	209 658	209 658	209 658	209 658	209 658	209 658	209 658	209 658	209 658	209 658
67	2	ДДА	296 305	296 305	296 305	296 305	296 305	296 305	296 305	296 305	296 305	296 305	296 305	296 305
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	КДА	14 196	14 196	14 196	14 196	14 196	14 196	14 196	14 196	14 196	14 196	14 196	14 196
70	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	225 333	225 333
71	2	КДА	280 680	280 680	280 680	280 680	280 680	280 680	280 680	280 680	280 680	280 680	280 680	280 680
72	2	КДА	9 370	9 370	9 370	9 370	9 370	9 370	9 370	9 370	9 370	9 370	9 370	9 370
73	2	ДДА	378 813	378 813	378 813	378 813	378 813	378 813	378 813	378 813	378 813	378 813	378 813	378 813

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
74	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3	ДДА	385 336	385 336	385 336	385 336	385 336	385 336	385 336	385 336	385 336	385 336	385 336	385 336
85	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	471 496	471 496
86	3	КДА	157 010	157 010	157 010	157 010	157 010	157 010	157 010	157 010	157 010	157 010	157 010	157 010
87	3	КДА	247 416	247 416	247 416	247 416	247 416	247 416	247 416	247 416	247 416	247 416	247 416	247 416
88	3	КДА	47 321	47 321	47 321	47 321	47 321	47 321	47 321	47 321	47 321	47 321	47 321	47 321
89	3	КДА	49 134	49 134	49 134	49 134	49 134	49 134	49 134	49 134	49 134	49 134	49 134	49 134
90	3	КДА	57 716	57 716	57 716	57 716	57 716	57 716	57 716	57 716	57 716	57 716	57 716	57 716
91	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3	КДА	22 300	22 300	22 300	22 300	22 300	22 300	22 300	22 300	22 300	22 300	22 300	22 300
94	3	КДА	12 421	12 421	12 421	12 421	12 421	12 421	12 421	12 421	12 421	12 421	12 421	12 421
95	3	КДА	30 989	30 989	30 989	30 989	30 989	30 989	30 989	30 989	30 989	30 989	30 989	30 989
96	3	КДА	181 663	181 663	181 663	181 663	181 663	181 663	181 663	181 663	181 663	181 663	181 663	181 663
97	3	ДДА	273 122	273 122	273 122	273 122	273 122	273 122	273 122	273 122	273 122	273 122	273 122	273 122
98	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	2 503 695	2 503 695	2 503 695	2 503 695
99	3	ДДА	0	0	1 264 778	1 264 778	1 264 778	1 264 778	1 264 778	1 264 778	1 264 778	1 264 778	1 264 778	1 264 778
100	3	КДА	70 740	70 740	70 740	70 740	70 740	70 740	70 740	70 740	70 740	70 740	70 740	70 740
101	3	КДА	47 324	47 324	47 324	47 324	47 324	47 324	47 324	47 324	47 324	47 324	47 324	47 324
102	3	КДА	6 445	6 445	6 445	6 445	6 445	6 445	6 445	6 445	6 445	6 445	6 445	6 445
103	3	КДА	208 177	208 177	208 177	208 177	208 177	208 177	208 177	208 177	208 177	208 177	208 177	208 177

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
104	3	КДА	47 582	47 582	47 582	47 582	47 582	47 582	47 582	47 582	47 582	47 582	47 582	47 582
105	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4	КДА	22 283	22 283	22 283	22 283	22 283	22 283	22 283	22 283	22 283	22 283	22 283	22 283
111	4	КДА	328 878	328 878	328 878	328 878	328 878	328 878	328 878	328 878	328 878	328 878	328 878	328 878
112	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4	КДА	680 575	680 575	680 575	680 575	680 575	680 575	680 575	680 575	680 575	680 575	680 575	680 575
114	4	КДА	26 527	26 527	26 527	26 527	26 527	26 527	26 527	26 527	26 527	26 527	26 527	26 527
115	4	КДА	18 180	18 180	18 180	18 180	18 180	18 180	18 180	18 180	18 180	18 180	18 180	18 180
116	4	КДА	6 658	6 658	6 658	6 658	6 658	6 658	6 658	6 658	6 658	6 658	6 658	6 658
117	4	КДА	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039
118	4	КДА	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039
119	4	КДА	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039	6 039
120	4	КДА	5 408	5 408	5 408	5 408	5 408	5 408	5 408	5 408	5 408	5 408	5 408	5 408
121	4	КДА	296 306	296 306	296 306	296 306	296 306	296 306	296 306	296 306	296 306	296 306	296 306	296 306
122	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4	КДА	11 718	11 718	11 718	11 718	11 718	11 718	11 718	11 718	11 718	11 718	11 718	11 718
127	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4	КДА	94 994	94 994	94 994	94 994	94 994	94 994	94 994	94 994	94 994	94 994	94 994	94 994
129	4	КДА	20 211	20 211	20 211	20 211	20 211	20 211	20 211	20 211	20 211	20 211	20 211	20 211
130	4	КДА	34 779	34 779	34 779	34 779	34 779	34 779	34 779	34 779	34 779	34 779	34 779	34 779
131	4	КДА	18 930	18 930	18 930	18 930	18 930	18 930	18 930	18 930	18 930	18 930	18 930	18 930
132	4	КДА	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929	18 929
133	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
134	4	КДА	56 786	56 786	56 786	56 786	56 786	56 786	56 786	56 786	56 786	56 786	56 786	56 786
135	4	КДА	9 908	9 908	9 908	9 908	9 908	9 908	9 908	9 908	9 908	9 908	9 908	9 908
136	4	КДА	21 802	21 802	21 802	21 802	21 802	21 802	21 802	21 802	21 802	21 802	21 802	21 802
137	4	КДА	56 781	56 781	56 781	56 781	56 781	56 781	56 781	56 781	56 781	56 781	56 781	56 781
138	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5	КДА	1 379	1 379	1 379	1 379	1 379	1 379	1 379	1 379	1 379	1 379	1 379	1 379
143	5	КДА	12 800	12 800	12 800	12 800	12 800	12 800	12 800	12 800	12 800	12 800	12 800	12 800
144	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117 185	117 185	117 185
145	5	КДА	15 325	15 325	15 325	15 325	15 325	15 325	15 325	15 325	15 325	15 325	15 325	15 325
146	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			15 011 856	15 011 856	16 276 634	16 276 634	16 276 634	16 276 634	16 276 634	16 276 634	19 002 905	19 120 090	19 816 919	19 816 919

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.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.20 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	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
1	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1	КДА	30 193	34 705	34 705	34 705	34 705	34 705	34 705	34 705	34 705	34 705	34 705	34 705
6	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	КДА	23 080	26 528	26 528	26 528	26 528	26 528	26 528	26 528	26 528	26 528	26 528	26 528
9	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	КДА	61 368	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538
21	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1	ДДА	0	0	31 676	31 676	31 676	31 676	31 676	31 676	31 676	31 676	31 676	31 676
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	8 117	9 330	9 330	9 330	9 330	9 330	9 330	9 330	9 330	9 330	9 330	9 330
27	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
29	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	46 324	46 324	46 324	46 324	46 324	46 324
31	1	КДА	11 636	13 375	13 375	13 375	13 375	13 375	13 375	13 375	13 375	13 375	13 375	13 375
32	1	ДДА	0	0	0	0	0	14 218	14 218	14 218	14 218	14 218	14 218	14 218
33	1	КДА	10 946	12 581	12 581	12 581	12 581	12 581	12 581	12 581	12 581	12 581	12 581	12 581
34	1	КДА	644	740	740	740	740	740	740	740	740	740	740	740
35	1	КДА	26 078	29 975	29 975	29 975	29 975	29 975	29 975	29 975	29 975	29 975	29 975	29 975
36	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
59	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	КДА	5 690	6 540	6 540	6 540	6 540	6 540	6 540	6 540	6 540	6 540	6 540	6 540
64	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	КДА	2 841	67 513	67 513	67 513	67 513	67 513	67 513	67 513	67 513	67 513	67 513	67 513
66	2	КДА	13 760	15 816	15 816	15 816	15 816	15 816	24 334	24 334	24 334	24 334	24 334	24 334
67	2	ДДА	0	26 379	26 379	26 379	26 379	26 379	26 379	26 379	26 379	26 379	26 379	26 379
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2	КДА	17 917	20 594	20 594	20 594	20 594	20 594	20 594	20 594	20 594	20 594	20 594	20 594
72	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	68 513	68 513	68 513	68 513	68 513
85	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	КДА	27 923	32 095	32 095	32 918	32 918	32 918	32 918	32 918	32 918	32 918	32 918	32 918
87	3	КДА	23 762	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313
88	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
89	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	КДА	14 162	16 278	16 278	16 278	16 278	16 278	16 278	16 278	16 278	16 278	16 278	16 278
97	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3	КДА	36 001	41 381	41 381	41 381	41 381	41 381	41 381	41 381	41 381	41 381	41 381	41 381
104	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4	КДА	13 927	16 008	16 008	16 008	16 008	16 008	16 008	16 008	16 008	16 008	16 008	16 008
112	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4	КДА	102 595	117 925	117 925	117 925	117 925	117 925	117 925	117 925	117 925	117 925	117 925	117 925
114	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
119	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	КДА	17 358	19 952	19 952	19 952	19 952	19 952	19 952	19 952	19 952	19 952	19 952	19 952
122	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
149	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			447 998	605 566	637 242	638 065	638 065	652 283	707 125	775 638	775 638	775 638	775 638	775 638

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.21 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	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
1	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	0	0	0	0	0	31 354	31 354	31 354	31 354	31 354	31 354	31 354
5	1	КДА	36 093	36 093	36 093	36 093	36 093	36 093	36 093	36 093	36 093	36 093	36 093	36 093
6	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	КДА	27 589	27 589	27 589	27 589	27 589	27 589	27 589	27 589	27 589	27 589	27 589	27 589
9	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	0	8 668	8 668	8 668	8 668	8 668	8 668	8 668	8 668	8 668	8 668	8 668
13	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022-31.05.2022	01.06.2022-30.06.2022	01.07.2022-31.07.2022	01.08.2022-31.08.2022	01.09.2022-30.09.2022	01.10.2022-31.10.2022	01.11.2022-30.11.2022	01.12.2022-31.12.2022	01.01.2023-31.01.2023	01.02.2023-28.02.2023	01.03.2023-31.03.2023	01.04.2023-30.04.2023
20	1	КДА	73 359	73 359	73 359	73 359	73 359	73 359	73 359	73 359	73 359	73 359	73 359	73 359
21	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1	ДДА	32 943	32 943	32 943	32 943	32 943	32 943	32 943	32 943	32 943	32 943	32 943	32 943
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	9 703	9 703	9 703	9 703	9 703	9 703	9 703	9 703	9 703	9 703	9 703	9 703
27	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1	ДДА	48 177	48 177	48 177	48 177	48 177	48 177	48 177	48 177	48 177	48 177	48 177	48 177
31	1	КДА	13 910	13 910	13 910	13 910	13 910	13 910	13 910	13 910	13 910	13 910	13 910	13 910
32	1	ДДА	14 786	14 786	14 786	14 786	14 786	14 786	14 786	14 786	14 786	14 786	14 786	14 786
33	1	КДА	13 085	13 085	13 085	13 085	13 085	13 085	13 085	13 085	13 085	13 085	13 085	13 085
34	1	КДА	770	770	770	770	770	770	770	770	770	770	770	770
35	1	КДА	31 174	31 174	31 174	31 174	31 174	31 174	31 174	31 174	31 174	31 174	31 174	31 174
36	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21 669	21 669
42	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	0	0	0	0	0	5 114	5 114	5 114	5 114	5 114	5 114	5 114
44	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022-31.05.2022	01.06.2022-30.06.2022	01.07.2022-31.07.2022	01.08.2022-31.08.2022	01.09.2022-30.09.2022	01.10.2022-31.10.2022	01.11.2022-30.11.2022	01.12.2022-31.12.2022	01.01.2023-31.01.2023	01.02.2023-28.02.2023	01.03.2023-31.03.2023	01.04.2023-30.04.2023
50	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2	ДДА	0	0	0	0	28 317	28 317	28 317	28 317	28 317	28 317	28 317	28 317
62	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	КДА	6 802	6 802	6 802	6 802	6 802	6 802	6 802	6 802	6 802	6 802	6 802	6 802
64	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	КДА	70 213	70 213	70 213	70 213	70 213	70 213	70 213	70 213	70 213	70 213	70 213	70 213
66	2	КДА	25 307	25 307	25 307	25 307	25 307	25 307	25 307	25 307	25 307	25 307	25 307	25 307
67	2	ДДА	27 434	27 434	27 434	27 434	27 434	27 434	27 434	27 434	27 434	27 434	27 434	27 434
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2	КДА	21 418	21 418	21 418	21 418	21 418	21 418	21 418	21 418	21 418	21 418	21 418	21 418
72	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
80	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3	ДДА	71 253	71 253	71 253	71 253	71 253	71 253	71 253	71 253	71 253	71 253	71 253	71 253
85	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	КДА	34 234	34 234	34 234	34 234	34 234	34 234	34 234	34 234	34 234	34 234	34 234	34 234
87	3	КДА	28 405	28 405	28 405	28 405	28 405	28 405	28 405	28 405	28 405	28 405	28 405	28 405
88	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	КДА	16 929	16 929	16 929	16 929	16 929	16 929	16 929	16 929	16 929	16 929	16 929	16 929
97	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3	КДА	43 036	43 036	43 036	43 036	43 036	43 036	43 036	43 036	43 036	43 036	43 036	43 036
104	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
110	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4	КДА	16 648	16 648	16 648	16 648	16 648	16 648	16 648	16 648	16 648	16 648	16 648	16 648
112	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4	КДА	122 642	122 642	122 642	122 642	122 642	122 642	122 642	122 642	122 642	122 642	122 642	122 642
114	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	КДА	20 750	20 750	20 750	20 750	20 750	20 750	20 750	20 750	20 750	20 750	20 750	20 750
122	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022-31.05.2022	01.06.2022-30.06.2022	01.07.2022-31.07.2022	01.08.2022-31.08.2022	01.09.2022-30.09.2022	01.10.2022-31.10.2022	01.11.2022-30.11.2022	01.12.2022-31.12.2022	01.01.2023-31.01.2023	01.02.2023-28.02.2023	01.03.2023-31.03.2023	01.04.2023-30.04.2023
140	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			806 660	815 328	815 328	815 328	843 645	880 113	880 113	880 113	880 113	880 113	901 782	901 782

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.22 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	Уровень	Тип договора	01.05.2023-31.05.2023	01.06.2023-30.06.2023	01.07.2023-31.07.2023	01.08.2023-31.08.2023	01.09.2023-30.09.2023	01.10.2023-31.10.2023	01.11.2023-30.11.2023	01.12.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.01.2024	01.02.2024-29.02.2024	01.03.2024-31.03.2024	01.04.2024-30.04.2024
1	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	32 609	32 609	32 609	32 609	32 609	32 609	32 609	32 609	32 609	32 609	32 609	32 609
5	1	КДА	37 537	37 537	37 537	37 537	37 537	37 537	37 537	37 537	37 537	37 537	37 537	37 537
6	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	КДА	28 693	28 693	28 693	28 693	28 693	28 693	28 693	28 693	28 693	28 693	28 693	28 693
9	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
11	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015	9 015
13	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	КДА	76 293	76 293	76 293	76 293	76 293	76 293	76 293	76 293	76 293	76 293	76 293	76 293
21	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1	ДДА	34 261	34 261	34 261	34 261	34 261	34 261	34 261	34 261	34 261	34 261	34 261	34 261
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	10 091	10 091	10 091	10 091	10 091	10 091	10 091	10 091	10 091	10 091	10 091	10 091
27	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1	ДДА	50 104	50 104	50 104	50 104	50 104	50 104	50 104	50 104	50 104	50 104	50 104	50 104
31	1	КДА	14 466	14 466	14 466	14 466	14 466	14 466	14 466	14 466	14 466	14 466	14 466	14 466
32	1	ДДА	15 378	15 378	15 378	15 378	15 378	15 378	15 378	15 378	15 378	15 378	15 378	15 378
33	1	КДА	13 608	13 608	13 608	13 608	13 608	13 608	13 608	13 608	13 608	13 608	13 608	13 608
34	1	КДА	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
35	1	КДА	32 421	32 421	32 421	32 421	32 421	32 421	32 421	32 421	32 421	32 421	32 421	32 421
36	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
41	1	ДДА	22 535	22 535	22 535	22 535	22 535	22 535	22 535	22 535	22 535	22 535	22 535	22 535
42	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	5 319	5 319	5 319	5 319	5 319	5 319	5 319	5 319	5 319	5 319	5 319	5 319
44	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2	ДДА	29 450	29 450	29 450	29 450	29 450	29 450	29 450	29 450	29 450	29 450	29 450	29 450
62	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	КДА	7 074	7 074	7 074	7 074	7 074	7 074	7 074	7 074	7 074	7 074	7 074	7 074
64	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	КДА	73 022	73 022	73 022	73 022	73 022	73 022	73 022	73 022	73 022	73 022	73 022	73 022
66	2	КДА	26 319	26 319	26 319	26 319	26 319	26 319	26 319	26 319	26 319	26 319	26 319	26 319
67	2	ДДА	28 531	28 531	28 531	28 531	28 531	28 531	28 531	28 531	28 531	28 531	28 531	28 531
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
71	2	КДА	22 274	22 274	22 274	22 274	22 274	22 274	22 274	22 274	22 274	22 274	22 274	22 274
72	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3	ДДА	74 103	74 103	74 103	74 103	74 103	74 103	74 103	74 103	74 103	74 103	74 103	74 103
85	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	116 003	116 003
86	3	КДА	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
87	3	КДА	29 542	29 542	29 542	29 542	29 542	29 542	29 542	29 542	29 542	29 542	29 542	29 542
88	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	КДА	17 606	17 606	17 606	17 606	17 606	17 606	17 606	17 606	17 606	17 606	17 606	17 606
97	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	377 593	377 593	377 593	377 593
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
101	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3	КДА	44 758	44 758	44 758	44 758	44 758	44 758	44 758	44 758	44 758	44 758	44 758	44 758
104	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4	КДА	17 314	17 314	17 314	17 314	17 314	17 314	17 314	17 314	17 314	17 314	17 314	17 314
112	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4	КДА	127 548	127 548	127 548	127 548	127 548	127 548	127 548	127 548	127 548	127 548	127 548	127 548
114	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	КДА	21 580	21 580	21 580	21 580	21 580	21 580	21 580	21 580	21 580	21 580	21 580	21 580
122	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
131	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			937 855	937 855	937 855	937 855	937 855	937 855	937 855	937 855	1 315 448	1 315 448	1 431 451	1 431 451

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.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.23 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	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
1	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	КДА	2 559	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942
9	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	КДА	9 205	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581
21	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1	ДДА	0	0	4 607	4 607	4 607	4 607	4 607	4 607	4 607	4 607	4 607	4 607
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	1 107	1 273	1 273	1 273	1 273	1 273	1 273	1 273	1 273	1 273	1 273	1 273
27	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
29	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	6 888	6 888	6 888	6 888	6 888	6 888
31	1	КДА	2 910	3 345	3 345	3 345	3 345	3 345	3 345	3 345	3 345	3 345	3 345	3 345
32	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1	КДА	1 496	1 719	1 719	1 719	1 719	1 719	1 719	1 719	1 719	1 719	1 719	1 719
34	1	КДА	96	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111
35	1	КДА	3 555	4 087	4 087	4 087	4 087	4 087	4 087	4 087	4 087	4 087	4 087	4 087
36	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
59	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	КДА	2 828	3 250	3 250	3 250	3 250	3 250	3 250	3 250	3 250	3 250	3 250	3 250
64	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	КДА	926	12 512	12 512	12 512	12 512	12 512	12 512	12 512	12 512	12 512	12 512	12 512
66	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	КДА	4 060	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667
88	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
89	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	КДА	1 931	2 220	2 220	2 220	2 220	2 220	2 220	2 220	2 220	2 220	2 220	2 220
97	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3	КДА	5 858	6 734	6 734	6 734	6 734	6 734	6 734	6 734	6 734	6 734	6 734	6 734
104	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4	КДА	9 292	10 680	10 680	10 680	10 680	10 680	10 680	10 680	10 680	10 680	10 680	10 680
114	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
119	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	04.05.2021- 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
149	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			45 823	64 121	68 728	68 728	68 728	68 728	75 616	75 616	75 616	75 616	75 616	75 616

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.24 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	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
1	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	0	0	0	0	0	4 657	4 657	4 657	4 657	4 657	4 657	4 657
5	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	КДА	3 059	3 059	3 059	3 059	3 059	3 059	3 059	3 059	3 059	3 059	3 059	3 059
9	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	0	4 332	4 332	4 332	4 332	4 332	4 332	4 332	4 332	4 332	4 332	4 332
13	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
20	1	КДА	11 004	11 004	11 004	11 004	11 004	11 004	11 004	11 004	11 004	11 004	11 004	11 004
21	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1	ДДА	4 792	4 792	4 792	4 792	4 792	4 792	4 792	4 792	4 792	4 792	4 792	4 792
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	1 323	1 323	1 323	1 323	1 323	1 323	1 323	1 323	1 323	1 323	1 323	1 323
27	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1	ДДА	7 163	7 163	7 163	7 163	7 163	7 163	7 163	7 163	7 163	7 163	7 163	7 163
31	1	КДА	3 478	3 478	3 478	3 478	3 478	3 478	3 478	3 478	3 478	3 478	3 478	3 478
32	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1	КДА	1 788	1 788	1 788	1 788	1 788	1 788	1 788	1 788	1 788	1 788	1 788	1 788
34	1	КДА	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115
35	1	КДА	4 250	4 250	4 250	4 250	4 250	4 250	4 250	4 250	4 250	4 250	4 250	4 250
36	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 333	4 333
42	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
50	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	КДА	3 380	3 380	3 380	3 380	3 380	3 380	3 380	3 380	3 380	3 380	3 380	3 380
64	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	КДА	13 012	13 012	13 012	13 012	13 012	13 012	13 012	13 012	13 012	13 012	13 012	13 012
66	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
80	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	КДА	4 853	4 853	4 853	4 853	4 853	4 853	4 853	4 853	4 853	4 853	4 853	4 853
88	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	КДА	2 309	2 309	2 309	2 309	2 309	2 309	2 309	2 309	2 309	2 309	2 309	2 309
97	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3	КДА	7 003	7 003	7 003	7 003	7 003	7 003	7 003	7 003	7 003	7 003	7 003	7 003
104	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
110	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4	КДА	11 107	11 107	11 107	11 107	11 107	11 107	11 107	11 107	11 107	11 107	11 107	11 107
114	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2022- 31.05.2022	01.06.2022- 30.06.2022	01.07.2022- 31.07.2022	01.08.2022- 31.08.2022	01.09.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 31.10.2022	01.11.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.01.2023	01.02.2023- 28.02.2023	01.03.2023- 31.03.2023	01.04.2023- 30.04.2023
140	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			78 636	82 968	82 968	82 968	82 968	87 625	87 625	87 625	87 625	87 625	91 958	91 958

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.25 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	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
1	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	4 843	4 843	4 843	4 843	4 843	4 843	4 843	4 843	4 843	4 843	4 843	4 843
5	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	КДА	3 182	3 182	3 182	3 182	3 182	3 182	3 182	3 182	3 182	3 182	3 182	3 182
9	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
11	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	4 505	4 505	4 505	4 505	4 505	4 505	4 505	4 505	4 505	4 505	4 505	4 505
13	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	КДА	11 444	11 444	11 444	11 444	11 444	11 444	11 444	11 444	11 444	11 444	11 444	11 444
21	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	1	ДДА	4 983	4 983	4 983	4 983	4 983	4 983	4 983	4 983	4 983	4 983	4 983	4 983
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	1 376	1 376	1 376	1 376	1 376	1 376	1 376	1 376	1 376	1 376	1 376	1 376
27	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1	ДДА	7 450	7 450	7 450	7 450	7 450	7 450	7 450	7 450	7 450	7 450	7 450	7 450
31	1	КДА	3 618	3 618	3 618	3 618	3 618	3 618	3 618	3 618	3 618	3 618	3 618	3 618
32	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1	КДА	1 859	1 859	1 859	1 859	1 859	1 859	1 859	1 859	1 859	1 859	1 859	1 859
34	1	КДА	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
35	1	КДА	4 420	4 420	4 420	4 420	4 420	4 420	4 420	4 420	4 420	4 420	4 420	4 420
36	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
41	1	ДДА	4 506	4 506	4 506	4 506	4 506	4 506	4 506	4 506	4 506	4 506	4 506	4 506
42	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	КДА	3 515	3 515	3 515	3 515	3 515	3 515	3 515	3 515	3 515	3 515	3 515	3 515
64	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	КДА	13 533	13 533	13 533	13 533	13 533	13 533	13 533	13 533	13 533	13 533	13 533	13 533
66	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
71	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	КДА	5 047	5 047	5 047	5 047	5 047	5 047	5 047	5 047	5 047	5 047	5 047	5 047
88	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	КДА	2 401	2 401	2 401	2 401	2 401	2 401	2 401	2 401	2 401	2 401	2 401	2 401
97	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
101	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	3	КДА	7 283	7 283	7 283	7 283	7 283	7 283	7 283	7 283	7 283	7 283	7 283	7 283
104	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
107	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4	КДА	11 552	11 552	11 552	11 552	11 552	11 552	11 552	11 552	11 552	11 552	11 552	11 552
114	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
122	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.05.2023- 31.05.2023	01.06.2023- 30.06.2023	01.07.2023- 31.07.2023	01.08.2023- 31.08.2023	01.09.2023- 30.09.2023	01.10.2023- 31.10.2023	01.11.2023- 30.11.2023	01.12.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.01.2024	01.02.2024- 29.02.2024	01.03.2024- 31.03.2024	01.04.2024- 30.04.2024
131	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			95 637	95 637	95 637	95 637	95 637	95 637	95 637	95 637	95 637	95 637	95 637	95 637

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. Поскольку в 2020 г. деятельность оцениваемого ТЦ была нестабильна в связи с влиянием кризисных явлений вследствие пандемии Covid-19, применение в прогнозных периодах данных, основанных на фактических показателях 2020 г., когда посещаемость и доходы, а также деятельность оцениваемого ТЦ в целом были нестабильны, может привести к существенному искажению результатов. В связи с этим при расчете доли прочих доходов Оценщик использует ретроспективные данные по арендному доходу, а также прочим поступлениям от оцениваемого Объекта за 2019 г., т.к. 2019 г. является последним полным стабильным докризисным периодом, на протяжении которого Объект оценки полноценно функционировал.

Расчет величины прочих доходов приведен в таблице ниже.

Т. 5.26 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

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 5,5%.

В связи с пандемией Covid-19 по состоянию на дату оценки собственник оцениваемого ТЦ предоставляет некоторым арендаторам скидки к базовой арендной плате, эксплуатационным и маркетинговым платежам. Действительный валовый доход рассчитан с учетом данных скидок.

Согласно обзору рынка торговой недвижимости (п. 4.3 Отчета), по состоянию на дату оценки наблюдается ротация арендаторов в торговых центрах, изменение условий или расторжение текущих договоров аренды в связи с неплатежеспособностью арендаторов. Оценщик исходит из предпосылки, что в течение 2021 г. уровень вакансии в оцениваемом ТЦ будет среднерыночным - 8,7% (по данным различных аналитических источников (п. 4.3 Отчета)).

Исходя из данных обзора рынка (п. 4.3 Отчета), Оценщик исходит из предпосылки, что в течение 2022 г. будет происходить стабилизация уровня вакансии и постепенное восстановление к уровню докризисных значений. При этом в качестве докризисного значения вакансии Оценщик принимает среднее значение фактической вакансии оцениваемого ТРЦ на дату оценки 5,5% и среднее значение вакансии по аналитическим данным по итогам 2020 г. 5,9%. В таблице ниже приведен расчет среднего значения вакансии по данным различных аналитических источников по итогам 2019 г.

Т. 5.27 Уровень вакансии в ТЦ Московского региона по данным аналитики по итогам 2019 г.

Источник	Вакансия по итогам 2019 г.	Источник (ссылка)
CBRE	5,6%	http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Moscow%20Retail%20MarketView%20Q4%202019%20RUS.pdf?e=1619436405&h=14c58d98d887cf8eeced306e17825c2
Cushman & Wakefield	7,6%	https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/
Knight Frank	6,1%	https://media.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/193/report.pdf
JLL	4,1%	https://cre.ru/analytics/79106
Среднее	5,9%	

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

Среднее значение фактического уровня вакансии на дату оценки и рыночного уровня вакансии докризисного периода составляет $(5,5\% + 5,9\%) / 2 = 5,7\%$.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

Определение чистого дохода от эксплуатации здания

Поскольку в 2020 г. деятельность оцениваемого ТЦ была нестабильна в связи с влиянием кризисных явлений вследствие пандемии Covid-19, применение в прогнозных периодах данных, основанных на фактических показателях 2020 г., когда посещаемость, доходы, эксплуатационные расходы, а также деятельность оцениваемого ТЦ в целом были нестабильны, может привести к существенному искажению результатов. В связи с этим при расчете эксплуатационных расходов Оценщик использует фактические ретроспективные данные по эксплуатационным расходам Объекта оценки за 2019 г., предоставленные Заказчиком, т.к. 2019 г. является последним полным стабильным докризисным периодом, на протяжении которого Объект оценки полноценно функционировал.

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

При этом Оценщик дополнительно проанализировал среднерыночную величину эксплуатационных расходов (без учета коммунальных платежей) торговых объектов по данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД-27, 2020 г. под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Т. 5.28 Величина ЭР (без КП) по данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД-27, 2020 г.

Наименование	Торговые центры (площадью 30 тыс. кв. м), %	
	Класс А	Класс В
Величина ЭР (с учетом КП), по данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД-27, 2020 г., руб./кв. м в год с НДС	6 732	5 314
Доля КП в структуре ЭР (за вычетом расходов на управление) торговых центров (площадью 30 тыс. кв. м), по данным RWAY №248 Ноябрь 2015, стр. 71	30,76%	
Величина ЭР без учета КП, руб./кв. м в год с НДС	5 148	4 064
Величина ЭР без учета КП, руб./кв. м в год без НДС	4 290	3 387
ИПЦ за 2020 г., %	4,9%	
Величина ЭР без учета КП, руб./кв. м в год без НДС на 2021 г.	4 500	3 553

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, среднерыночный диапазон величины эксплуатационных расходов для торговой недвижимости составляет 3 553-4 500 руб./кв. м в год без НДС.

Поскольку Заказчиком предоставлена годовая величина эксплуатационных расходов за 2019 г., ее необходимо скорректировать на ИПЦ по итогам 2019 г. и 2020 г., который составил 4,5 и 4,9% соответственно.²⁷ Расчет ежемесячной величины эксплуатационных расходов по состоянию на дату оценки представлен в таблице ниже.

Т. 5.29 Расчет эксплуатационных расходов

Период	Эксплуатационные расходы (с учетом расходов на охрану)
Фактическое годовое значение за 2019 г., руб. в год без НДС	72 375 978
ИПЦ по итогам 2019 г., %	4,5%
ИПЦ по итогам 2020 г., %	4,9%
Годовое значение на дату оценки, руб. в год без НДС	79 338 909
Ежемесячное значение на дату оценки, руб./мес. без НДС	6 611 576

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Стоит отметить, что фактическая величина эксплуатационных расходов оцениваемого объекта в пересчете на 1 кв. м арендопригодной площади, составляющая 79 338 909/17 670,1=4 490 руб./кв. м в год без НДС, в целом, соответствует среднерыночным показателям.

²⁷ <https://www.gks.ru/>

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

В прогнозных периодах по итогам календарного года ЭР индексировались в соответствии с прогнозом ИПЦ на 4% (среднее значение ИПЦ на основании консенсус-прогноза НАО "Евроэксперт" за 2021-2024 гг.).

Постоянные операционные расходы

Налог на имущество

Величина налога на имущество является условно-постоянной статьей расходов и в соответствии с Законом Московской обл. от 21 ноября 2003 г. №150/2003-ОЗ "О налоге на имущество организаций в Московской области" (с изменениями на 22.10.2019 г.)²⁸ 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 2021 г. - 1,8%;
 - в 2022 г. - 1,9%;
 - в 2023 г. и далее - 2,0%;
- за здание трансформаторной подстанции с кадастровым номером 50:31:0000000:14918 и газопровод с кадастровым номером 50:31:0040412:232 базой налога на имущество является их балансовая стоимость. В случае реализации Объекта оценки на открытом рынке и проведения сделки купли-продажи, Объект оценки будет отражен на балансе покупателя по цене сделки, которая в рамках настоящего расчета приравнивается к справедливой стоимости. Учитывая вышеизложенное, Оценщиком было принято решение в рамках расчета налога на имущество базой для налога за здание трансформаторной подстанции и газопровода принять их справедливую стоимость без учета стоимости земельного участка. Ставка налога на имущество для данных объектов составляет 2,2%.

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

Расчет величины налога на имущество представлен в таблице ниже.

Т. 5.30 Расчет налога на имущество

Налоговый период	2021	2022	2023	2024
<i>Здание ТЦ с кадастровым номером 50:31:0000000:18255</i>				
Налоговая ставка, %	1,80%	1,90%	2,00%	2,00%
Налоговая база (кадастровая стоимость), руб.	2 038 900 813,28	2 038 900 813,28	2 038 900 813,28	2 038 900 813,28
Величина налога на имущество, руб. в год	36 700 215	38 739 115	40 778 016	40 778 016
Величина налога на имущество, руб. в мес.	3 058 351	3 228 260	3 398 168	3 398 168
<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%	2,20%
Налоговая база (справедливая стоимость без НДС), руб.	2 202 000	2 202 000	2 202 000	2 202 000
Величина налога на имущество, руб. в год	48 444	48 444	48 444	48 444
Величина налога на имущество, руб. в мес.	4 037	4 037	4 037	4 037
Итого налог на имущество за Объект оценки, руб. в мес.	3 062 388	3 232 297	3 402 205	3 402 205

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

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 18.03.2021 N 32/4-2021)²⁹, 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.

²⁸ <http://docs.cntd.ru/document/5808809>

²⁹ <http://docs.cntd.ru/document/450388104>

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.31 Расчет земельного налога

Налоговый период	2021	2022	2023	2024
Налоговая ставка	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Налоговая база (кадастровая стоимость)	24 134 410,49	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	362 016
Величина налога на з/у, руб. в мес.	30 168	30 168	30 168	30 168

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. 5.32 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
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. 5.33 Расчет величины страховых платежей для Объекта Оценки, руб.

Показатель	Значение
Справедливая стоимость Объекта Оценки без учета земельного участка, руб. с НДС	2 936 408 000
Страховая премия, %	0,02%
Величина страховых платежей, руб. с НДС в год	587 282
Величина страховых платежей, руб. с НДС в месяц	48 940

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%³⁰ 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:

³⁰Журнал СМАО "Оценочная деятельность" №2/10 2014 http://smao.ru/files/magazine/2014/SMAO04_all21_7.pdf

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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 (04.05.2021 г.) долгосрочная ставка по рублевым ОФЗ (Россия, 26230) со сроком погашения в 2039 г. составила 7,22% годовых³¹.

Определение премии за риск инвестирования в данный объект недвижимости

Премия за риск вложений в данный актив определена экспертным методом.

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 близости 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 прогнозируемом 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, т.к. в зоне расположения Объекта оценки имеются единичные аналогичные объекты, строительство новых масштабных качественных торговых центров не осуществляется (2).

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 минимальном уровне (1).

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

³¹ www.rusbonds.ru.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

дефектами, при нарушении правил эксплуатации здания, нарушение 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. С учетом класса, масштаба, а также фактической заполненности Объекта оценки, 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. С учетом класса и масштаба Объекта оценки, данный риск был определен на низком уровне (2).

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.

По состоянию на дату оценки сегмент торговой недвижимости находится на стадии восстановления после кризиса, вызванного пандемией Covid-19. Однако неопределенность на рынке торговой недвижимости все еще сохраняется. В связи с этим, а также учитывая класс, масштаб, местоположение Объекта оценки, бизнес-риск принимается на уровне ниже среднего (3).

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. 5.34 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								

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Вид и наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
8	Криминогенные факторы	1									
9	Бизнес-риск			1							
10	Правовой статус объектов	1									
	<i>Взвешенный итог</i>	5	6	3	0	0	0	0	8	0	0
	Итого:					22					
	Количество факторов					10					
	Поправка за риск вложений в объект недвижимости, %					2,2%					

Источник: расчеты Оценщика

Определение премии за низкую ликвидность объекта (r_l)

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

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%).

Объект оценки - современный качественный торговый центр на одной из центральных магистралей г. Чехова Московской обл. На дату оценки на 94,5% площадей заключены договоры аренды, что является достаточно высоким показателем. Фактическая вакансия составляет 5,5% - ниже среднего рыночного уровня 8,7% на дату оценки (см. п. 4.3 Отчета).

Учитывая вышесказанное, Оценщик применил премию за ликвидность для Объекта оценки на уровне 2%.

Определение премии за инвестиционный менеджмент (r_m)

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. 5.35 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 (АО)	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.

Источник: Интернет-ресурсы компаний

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

$$Re = 7,22\% + 2,20\% + 2,00\% + 1,50\% = 12,92\%$$

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 (Re) 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:

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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. На основании анализа конструктива Объекта оценки, нормативный срок службы для него принят на уровне 80³² лет.

Оставшийся срок экономической жизни Объекта оценки на дату оценки определен длительностью в 70 лет, как разница между сроком экономической жизни (10 лет) и хронологическим сроком службы (80 лет) на дату оценки. Учитывая, что прогнозный период составляет 3 года, оставшийся срок экономической жизни на конец прогнозного периода составит 70-3=67 лет.

Таким образом, норма возврата составит:

$$\text{SFF}(n - k; R_e) = \frac{12,92\%}{((1 + 12,92\%)^{67} - 1)} = 0,003765\%$$

Корректирующий коэффициент рассчитывается по формуле:

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

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.

Долгосрочный темп роста принят равным 3,3% как среднее значение ИПЦ по данным консенсус-прогноза за период с 2021 г. по 2039 г.

Т. 5.36 ИПЦ за период с 2021 г. по 2039 г.

Наименование	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 г. и на плановый период 2022 г. и 2023 г. (МЭР от 26.09.2020 г., 01.10.2020 г.)	3,6%	3,9%	4,0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Bloomberg (декабрь 2020 г.)	3,8%	3,8%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
EIU (декабрь 2020 г.)	3,8%	4,0%	3,9%	4,0%	4,1%	3,6%	3,4%	3,3%	3,2%	3,0%	2,9%	2,9%	2,9%	3,0%	2,9%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%
IMF (октябрь 2020 г.)	3,2%	3,2%	3,8%	4,0%	4,0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
OECD Economic outlook (декабрь 2020 г.)	4,1%	4,1%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Прогноз Global Insight (декабрь 2020 г.; данные Capital IQ)	3,8%	4,0%	4,2%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Инфляция РФ (консенсус-прогноз "Евроэксперт")	3,7%	3,8%	4,0%	4,0%	4,1%	3,6%	3,4%	3,3%	3,2%	3,0%	2,9%	2,9%	2,9%	3,0%	2,9%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%

Источник: данные открытых источников, расчет Оценщика

Расчет ставки капитализации приведен в таблице ниже.

³²Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 4 августа 1981 г. N 420
<https://base.garant.ru/2307777/62ca3c9a93aac147338fa0b3dccb5683/>

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.37. Расчет ставки капитализации

Наименование	Обозначение	Значение
Ставка дисконтирования	Re	12,92%
Норма возврата	SFF (n-k; Re)	0,003765%
Срок экономической жизни, лет	n	80
Хронологический срок службы (эффективный) на конец прогнозного периода, лет	k	13
Оставшийся срок экономической жизни на конец прогнозного периода, лет	n - k	67
Темп прироста денежного потока в постпрогнозный период	C_{k+1}	3,3%
Корректирующий коэффициент	K_{Ck+1}	1,258671
Ставка капитализации	R_0	10,27%

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Т. 5.38 Расчет чистого операционного дохода

Начало прогнозного периода	04.05.2021	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
Конец прогнозного периода	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
Арендопригодная площадь помещений, кв. м	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1
Поступления от аренды в соответствии с ДДА, руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	14 912 393	17 019 333	17 457 029	17 515 497	17 520 894	17 365 249	16 828 350	16 582 263	16 445 693	16 451 110	16 541 540	16 628 723
Возмещение эксплуатационных расходов по ДДА, руб., без НДС	1 226 414	1 406 363	1 390 520	1 390 520	1 391 473	1 378 762	1 332 438	1 284 428	1 301 884	1 301 884	1 316 783	1 326 710
Маркетинговые платежи по ДДА, руб., без НДС	19 140	22 210	19 906	19 906	19 906	20 129	13 241	13 241	13 241	13 241	13 450	13 450
Поступления от аренды по КДА с учетом скидок, руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	8 274 351	10 336 464	10 749 402	10 753 031	10 753 031	10 968 843	11 639 035	11 995 300	12 247 817	12 247 817	12 247 817	12 247 817
Возмещение эксплуатационных расходов по КДА, руб., без НДС	447 998	605 566	637 242	638 065	638 065	652 283	707 125	775 638	775 638	775 638	775 638	775 638
Возмещение маркетинговых платежей, руб., без НДС	45 823	64 121	68 728	68 728	68 728	68 728	75 616	75 616	75 616	75 616	75 616	75 616
Прочие доходы от ДДА, руб., без НДС	1 724 053	1 968 392	2 013 157	2 019 396	2 020 074	2 002 134	1 939 169	1 907 789	1 895 079	1 895 657	1 906 918	1 917 280
Прочие доходы от КДА, руб., без НДС	935 564	1 174 356	1 222 288	1 222 763	1 222 763	1 247 307	1 325 403	1 370 727	1 397 671	1 397 671	1 397 671	1 397 671
Прочие поступления, % от арендного дохода	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	27 585 736	32 596 805	33 558 272	33 627 906	33 634 934	33 703 435	33 860 377	34 005 002	34 152 639	34 158 634	34 275 433	34 382 905
Загрузка площадей ТЦ в соответствии с заключенными ДДА, кв. м	76,8%	76,3%	75,7%	75,7%	75,7%	75,5%	73,8%	72,0%	71,6%	71,6%	71,6%	71,6%
Уровень недозагрузки арендаторами (сюда включены КДА и вакантные площади), %	23,2%	23,7%	24,3%	24,3%	24,3%	24,5%	26,2%	28,0%	28,4%	28,4%	28,4%	28,4%
Необходимый уровень загрузки площадей, свободных от договоров аренды, для достижения рыночного уровня недозагрузки по ТЦ в целом, %	62,5%	63,3%	64,2%	64,2%	64,2%	64,5%	66,8%	68,9%	70,1%	70,8%	71,5%	72,2%
Вакансия (рыночный уровень недозагрузки), %	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%	8,5%	8,3%	8,1%	7,9%
Действительный валовой доход по ТЦ, руб., без НДС	23 946 835	28 126 559	29 019 670	29 087 540	29 094 568	29 110 743	29 296 314	29 583 428	29 818 113	29 925 585	30 143 862	30 352 811
Операционные расходы, руб. без НДС	6 034 117	12 724 862	6 950 713	6 951 391	16 229 130	6 951 623	6 953 479	16 234 018	7 223 160	7 224 235	17 013 813	7 228 507
Условно-переменные операционные расходы, руб. без НДС	5 752 071	6 611 576	6 611 576	6 611 576	6 611 576	6 611 576	6 611 576	6 611 576	6 876 039	6 876 039	6 876 039	6 876 039
Эксплуатация (без КП), руб.	5 752 071	6 611 576	6 611 576	6 611 576	6 611 576	6 611 576	6 611 576	6 611 576	6 876 039	6 876 039	6 876 039	6 876 039
Условно-постоянные операционные расходы, руб. без НДС	282 046	6 113 286	339 137	339 815	9 617 554	340 047	341 903	9 622 442	347 121	348 196	10 137 774	352 468
Налог на землю (поквартирно), руб.	0	56 414	0	0	90 504	0	0	90 504	0	0	90 504	0
Налог на землю и арендная плата, руб.	26 246	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168
Налог на имущество (поквартирно), руб.	0	5 726 666	0	0	9 187 164	0	0	9 187 164	0	0	9 696 891	0
Налог на имущество ежемесячно, руб.	2 664 278	3 062 388	3 062 388	3 062 388	3 062 388	3 062 388	3 062 388	3 062 388	3 232 297	3 232 297	3 232 297	3 232 297
Страховые платежи, руб.	42 578	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Начало прогнозного периода	04.05.2021	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
Конец прогнозного периода	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
Расходы на управление, руб.	239 468	281 266	290 197	290 875	290 946	291 107	292 963	295 834	298 181	299 256	301 439	303 528
Расходы на замещение, руб.	359 203	421 898	435 295	436 313	436 419	436 661	439 445	443 751	447 272	448 884	452 158	455 292
Чистый операционный доход, руб. без НДС	17 553 515	14 979 799	21 633 662	21 699 836	12 429 019	21 722 459	21 903 390	12 905 659	22 147 681	22 252 466	12 677 891	22 669 012

Источник: расчеты Оценщика

*Примечание: в первом прогнозном периоде учтена доля месяца с 04.05.2021 г. по 31.05.2021 г.

Т. 5.39 Расчет чистого операционного дохода (продолжение)

Начало прогнозного периода	01.05.2022	01.06.2022	01.07.2022	01.08.2022	01.09.2022	01.10.2022	01.11.2022	01.12.2022	01.01.2023	01.02.2023	01.03.2023	01.04.2023
Конец прогнозного периода	31.05.2022	30.06.2022	31.07.2022	31.08.2022	30.09.2022	31.10.2022	30.11.2022	31.12.2022	31.01.2023	28.02.2023	31.03.2023	30.04.2023
Арендопригодная площадь помещений, кв. м	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1
Поступления от аренды в соответствии с ДДА, руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	16 486 164	16 406 838	16 406 838	16 468 230	16 308 628	15 528 249	15 596 974	15 596 974	15 718 717	15 724 406	15 636 217	15 498 019
Возмещение эксплуатационных расходов по ДДА, руб., без НДС	1 326 710	1 331 353	1 331 353	1 331 353	1 303 172	1 266 599	1 266 599	1 266 599	1 284 927	1 284 927	1 277 751	1 288 036
Маркетинговые платежи по ДДА, руб., без НДС	13 450	9 076	9 076	9 076	9 076	4 375	4 375	4 375	4 375	4 375	0	0
Поступления от аренды по КДА с учетом скидок, руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	12 914 132	13 084 957	13 084 957	13 084 957	13 245 330	14 045 619	14 045 619	14 045 619	14 045 619	14 045 619	14 218 954	14 434 478
Возмещение эксплуатационных расходов по КДА, руб., без НДС	806 660	815 328	815 328	815 328	843 645	880 113	880 113	880 113	880 113	880 113	901 782	901 782
Возмещение маркетинговых платежей, руб., без НДС	78 636	82 968	82 968	82 968	82 968	87 625	87 625	87 625	87 625	87 625	91 958	91 958
Прочие доходы от ДДА, руб., без НДС	1 902 069	1 893 633	1 893 633	1 900 184	1 880 147	1 792 477	1 799 810	1 799 810	1 814 756	1 815 363	1 804 720	1 791 072
Прочие доходы от КДА, руб., без НДС	1 472 399	1 492 013	1 492 013	1 492 013	1 512 146	1 601 925	1 601 925	1 601 925	1 601 925	1 601 925	1 623 194	1 646 191
Прочие поступления, % от арендного дохода	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	35 000 220	35 116 166	35 116 166	35 184 109	35 185 112	35 206 982	35 283 040	35 283 040	35 438 057	35 444 353	35 554 576	35 651 536
Загрузка площадей ТЦ в соответствии с заключенными ДДА, кв. м	71,0%	70,7%	70,7%	70,7%	70,3%	69,8%	69,8%	69,8%	69,8%	69,8%	69,5%	69,1%
Уровень недозагрузки арендаторами (сюда включены КДА и вакантные площади), %	29,0%	29,3%	29,3%	29,3%	29,7%	30,2%	30,2%	30,2%	30,2%	30,2%	30,5%	30,9%
Необходимый уровень загрузки площадей, свободных от договоров аренды, для достижения рыночного уровня недозагрузки по ТЦ в целом, %	73,4%	74,4%	75,1%	75,8%	76,8%	77,8%	78,5%	79,1%	81,1%	81,1%	81,3%	81,6%
Вакансия (рыночный уровень недозагрузки), %	7,7%	7,5%	7,3%	7,1%	6,9%	6,7%	6,5%	6,3%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%
Действительный валовой доход по ТЦ, руб., без НДС	30 937 914	31 154 498	31 262 825	31 439 095	31 546 403	31 518 389	31 710 754	31 810 446	32 297 769	32 304 065	32 406 265	32 509 845
Операционные расходы, руб. без НДС	7 234 358	17 023 919	7 237 607	7 239 370	17 027 838	7 240 163	7 242 087	17 030 478	7 522 998	7 523 061	17 821 202	7 525 118
Условно-переменные операционные расходы, руб. без НДС	6 876 039	6 876 039	6 876 039	6 876 039	6 876 039	6 876 039	6 876 039	6 876 039	7 151 080	7 151 080	7 151 080	7 151 080
Эксплуатация (без КП), руб.	6 876 039	6 876 039	6 876 039	6 876 039	6 876 039	6 876 039	6 876 039	6 876 039	7 151 080	7 151 080	7 151 080	7 151 080

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Начало прогнозного периода	01.05.2022	01.06.2022	01.07.2022	01.08.2022	01.09.2022	01.10.2022	01.11.2022	01.12.2022	01.01.2023	01.02.2023	01.03.2023	01.04.2023
Конец прогнозного периода	31.05.2022	30.06.2022	31.07.2022	31.08.2022	30.09.2022	31.10.2022	30.11.2022	31.12.2022	31.01.2023	28.02.2023	31.03.2023	30.04.2023
Условно-постоянные операционные расходы, руб. без НДС	358 319	10 147 880	361 568	363 331	10 151 799	364 124	366 048	10 154 439	371 918	371 981	10 670 122	374 038
Налог на землю (поквартально), руб.	0	90 504	0	0	90 504	0	0	90 504	0	0	90 504	0
Налог на землю, руб.	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168	30 168
Налог на имущество (поквартально), руб.	0	9 696 891	0	0	9 696 891	0	0	9 696 891	0	0	10 206 615	0
Налог на имущество ежемесячно, руб.	3 232 297	3 232 297	3 232 297	3 232 297	3 232 297	3 232 297	3 232 297	3 232 297	3 402 205	3 402 205	3 402 205	3 402 205
Страховые платежи, руб.	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940
Расходы на управление, руб.	309 379	311 545	312 628	314 391	315 464	315 184	317 108	318 104	322 978	323 041	324 063	325 098
Расходы на замещение, руб.	464 069	467 317	468 942	471 586	473 196	472 776	475 661	477 157	484 467	484 561	486 094	487 648
Чистый операционный доход, руб. без НДС	23 239 487	13 663 262	23 556 276	23 728 139	14 045 369	23 805 450	23 993 006	14 302 811	24 290 304	24 296 443	14 098 969	24 497 079

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.40 Расчет чистого операционного дохода (продолжение)

Начало прогнозного периода	01.05.2023	01.06.2023	01.07.2023	01.08.2023	01.09.2023	01.10.2023	01.11.2023	01.12.2023	01.01.2024	01.02.2024	01.03.2024	01.04.2024
Конец прогнозного периода	31.05.2023	30.06.2023	31.07.2023	31.08.2023	30.09.2023	31.10.2023	30.11.2023	31.12.2023	31.01.2024	29.02.2024	31.03.2024	30.04.2024
Арендопригодная площадь помещений, кв. м	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1	17 670,1
Поступления от аренды в соответствии с ДДА, руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	15 535 367	15 622 045	14 332 827	14 332 827	14 370 327	14 396 838	14 469 000	14 469 000	11 678 932	11 559 482	10 876 089	10 958 170
Возмещение эксплуатационных расходов по ДДА, руб., без НДС	1 288 036	1 302 100	1 302 100	1 302 100	1 302 100	1 302 100	1 302 100	1 302 100	917 210	917 210	801 419	812 074
Маркетинговые платежи по ДДА, руб., без НДС	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Поступления от аренды по КДА с учетом скидок, руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	15 011 856	15 011 856	16 276 634	16 276 634	16 276 634	16 276 634	16 276 634	16 276 634	19 002 905	19 120 090	19 816 919	19 816 919
Возмещение эксплуатационных расходов по КДА, руб., без НДС	937 855	937 855	937 855	937 855	937 855	937 855	937 855	937 855	1 315 448	1 315 448	1 431 451	1 431 451
Возмещение маркетинговых платежей, руб., без НДС	95 637	95 637	95 637	95 637	95 637	95 637	95 637	95 637	95 637	95 637	95 637	95 637
Прочие доходы от ДДА, руб., без НДС	1 795 057	1 805 806	1 668 247	1 668 247	1 672 248	1 675 077	1 682 776	1 682 776	1 344 008	1 331 263	1 245 990	1 255 885
Прочие доходы от КДА, руб., без НДС	1 712 039	1 712 039	1 846 990	1 846 990	1 846 990	1 846 990	1 846 990	1 846 990	2 178 173	2 190 676	2 277 406	2 277 406
Прочие поступления, % от арендного дохода	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	36 375 847	36 487 338	36 460 290	36 460 290	36 501 791	36 531 131	36 610 992	36 610 992	36 532 313	36 529 806	36 544 911	36 647 542
Загрузка площадей ТЦ в соответствии с заключенными ДДА, кв. м	69,1%	69,1%	63,7%	63,7%	63,7%	63,7%	63,7%	63,7%	51,5%	50,2%	47,5%	47,5%
Уровень недозагрузки арендаторами (сюда включены КДА и вакантные площади), %	30,9%	30,9%	36,3%	36,3%	36,3%	36,3%	36,3%	36,3%	48,5%	49,8%	52,5%	52,5%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Начало прогнозного периода	01.05.2023	01.06.2023	01.07.2023	01.08.2023	01.09.2023	01.10.2023	01.11.2023	01.12.2023	01.01.2024	01.02.2024	01.03.2024	01.04.2024
Конец прогнозного периода	31.05.2023	30.06.2023	31.07.2023	31.08.2023	30.09.2023	31.10.2023	30.11.2023	31.12.2023	31.01.2024	29.02.2024	31.03.2024	30.04.2024
Необходимый уровень загрузки площадей, свободных от договоров аренды, для достижения рыночного уровня недозагрузки по ТЦ в целом, %	81,6%	81,6%	84,3%	84,3%	84,3%	84,3%	84,3%	84,3%	88,2%	88,6%	89,1%	89,1%
Вакансия (рыночный уровень недозагрузки), %	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%
Действительный валовый доход по ТЦ, руб., без НДС	33 108 488	33 219 979	33 452 623	33 452 623	33 494 124	33 523 464	33 603 325	33 603 325	33 866 438	33 939 515	33 970 177	34 072 808
Операционные расходы, руб. без НДС	7 531 105	17 829 339	7 534 546	7 534 546	17 832 080	7 535 255	7 536 053	17 833 172	7 824 728	7 825 459	18 122 885	7 826 792
<i>Условно-переменные операционные расходы, руб. без НДС</i>	<i>7 151 080</i>	<i>7 151 080</i>	<i>7 151 080</i>	<i>7 151 080</i>	<i>7 151 080</i>	<i>7 151 080</i>	<i>7 151 080</i>	<i>7 151 080</i>	<i>7 437 124</i>	<i>7 437 124</i>	<i>7 437 124</i>	<i>7 437 124</i>
Эксплуатация (без КП), руб.	7 151 080	7 151 080	7 151 080	7 151 080	7 151 080	7 151 080	7 151 080	7 151 080	7 437 124	7 437 124	7 437 124	7 437 124
<i>Условно-постоянные операционные расходы, руб. без НДС</i>	<i>380 025</i>	<i>10 678 259</i>	<i>383 466</i>	<i>383 466</i>	<i>10 681 000</i>	<i>384 175</i>	<i>384 973</i>	<i>10 682 092</i>	<i>387 604</i>	<i>388 335</i>	<i>10 685 761</i>	<i>389 668</i>
Налог на землю (поквартально), руб.	0	90 504	0	0	90 504	0	0	90 504	0	0	90 504	0
<i>Налог на землю, руб.</i>	<i>30 168</i>	<i>30 168</i>	<i>30 168</i>	<i>30 168</i>	<i>30 168</i>	<i>30 168</i>	<i>30 168</i>	<i>30 168</i>	<i>30 168</i>	<i>30 168</i>	<i>30 168</i>	<i>30 168</i>
Налог на имущество (поквартально), руб.	0	10 206 615	0	0	10 206 615	0	0	10 206 615	0	0	10 206 615	0
<i>Налог на имущество ежемесячно, руб.</i>	<i>3 402 205</i>	<i>3 402 205</i>	<i>3 402 205</i>	<i>3 402 205</i>	<i>3 402 205</i>	<i>3 402 205</i>	<i>3 402 205</i>	<i>3 402 205</i>	<i>3 402 205</i>	<i>3 402 205</i>	<i>3 402 205</i>	<i>3 402 205</i>
Страховые платежи, руб.	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940	48 940
Расходы на управление, руб.	331 085	332 200	334 526	334 526	334 941	335 235	336 033	336 033	338 664	339 395	339 702	340 728
Расходы на замещение, руб.	496 627	498 300	501 789	501 789	502 412	502 852	504 050	504 050	507 997	509 093	509 553	511 092
Чистый операционный доход, руб. без НДС	25 080 756	14 892 340	25 416 288	25 416 288	15 159 632	25 485 357	25 563 222	15 266 103	25 533 713	25 604 963	15 337 739	25 734 924

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. 5.41 Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Начало прогнозного периода	04.05.2021	01.05.2022	01.05.2023	Постпрогнозный период
Конец прогнозного периода	30.04.2022	30.04.2023	30.04.2024	
Чистый операционный доход, руб. без НДС	224 574 389	247 516 595	264 491 325	273 219 539
Ставка дисконтирования, %			12,92%	
Долгосрочные темпы роста	-	-	-	3,3%
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,9411	0,8334	0,7380	0,7380
Текущая стоимость денежного потока прогнозного периода, руб.	211 346 957	206 280 330	195 194 598	-
Сумма текущих стоимостей, руб.		612 821 885		
Ставка капитализации, %		10,27%		
Будущая стоимость реверсии, руб.		2 660 365 521		
Текущая стоимость реверсии, руб.		1 963 349 754		
Рыночная стоимость Объекта по доходному подходу, руб. без НДС		2 576 171 639		

Источник: расчеты Оценщика

Вывод: справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 04.05.2021 г. составляет **2 576 171 639 руб., без НДС.**

5.5 ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По итогам расчетов справедливой стоимости Объекта оценки получены следующие результаты:

Т. 5.42 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	2 251 048 558	2 576 171 639

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 обл. Оценщиком было установлено, что рынок продажи подобных объектов достаточно ограничен, на дату оценки в открытом доступе представлены единичные объекты на продажу.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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 в большей степени 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. 5.43 Результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Подход к оценке	Стоимость по подходу, руб. без НДС	Вес подхода	Взвешенное значение, руб. без НДС
Сравнительный подход	2 251 048 558	30%	675 314 567
Доходный подход	2 576 171 639	70%	1 803 320 147
Затратный подход	Не применялся	-	-
Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб. без учета НДС		2 478 634 714	
Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб. без учета НДС, округленно		2 478 635 000	
Стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается*, округленно		31 628 000	
Справедливая стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, руб. без учета НДС, округленно		2 447 007 000	
Справедливая стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, руб. с учетом НДС, округленно		2 936 408 000	

Источник: расчеты Оценщика

*расчет справедливой стоимости земельного участка приведен П2.1 в настоящей 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. 5.44 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 обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	2 503 331 000	99,91%	2 447 007 000	2 444 805 000

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)
Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская	1 465 000	0,06%		1 468 000
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская обл., городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96	867 000	0,03%		734 000
Итого	2 505 663 000	100,00%		2 447 007 000

Источник: расчеты Оценщика

Заключение:

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 04.05.2021 г. составляет, округленно:

2 478 635 000 (Два миллиарда четыреста семьдесят восемь миллионов шестьсот тридцать пять тысяч) 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 обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	2 444 805 000
Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская	1 468 000
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская обл., городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96	734 000
Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96	31 628 000



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 и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков" СПОД РОО 2020, утвержденный Протоколом Совета РОО №29 от 29.12.2020 г.;
- Свод стандартов и правил союза специалистов оценщиков "Федерация специалистов оценщиков", утвержденный Протоколом №2 от 03.10.2016 г.

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 МВФ (октябрь 2020 г.): <https://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2020/01/weodata/index.aspx>;
- Прогноз Global Insight (декабрь 2020 г.; данные Capital IQ);
- Bloomberg (декабрь 2020 г.);
- OECD Economic Outlook (декабрь 2020 г.);
- EIU (декабрь 2020 г.);
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 г. и на плановый период 2022 г. и 2023 г. (МЭР от 26.09.2020 г., 01.10.2020 г.): https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/;
- Доклад "Социально-экономическое положение России" за январь-декабрь 2020 г.: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/f9w652x0/osn-12-2020.pdf>;
- Картина деловой активности (январь 2021 г.): <https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf>;
- Картина инфляции (январь 2021 г.): <https://www.economy.gov.ru/material/file/79556ff6809b31fdf706b308bb20f574/20210112.pdf>;
- Инфляция на потребительском рынке № 11 (209) ноябрь 2020 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/31720/Infl_2020-11.pdf;
- Обзор рисков финансовых рынков No 10 (48), ноябрь-декабрь 2020 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/31917/ORFR_2020-10.pdf;
- Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки № 12 (58) декабрь 2020 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/31903/LB_2020-58.pdf;
- Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (ноябрь 2020 г.): <https://www.hse.ru/data/2020/11/04/1361184709/Cf-2020-Q4.pdf>;
- Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, октябрь 2020 г.): https://cbr.ru/analytics/dkp/ddcp/longread_4_32/page/;
- Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (декабрь 2020 г.): <https://www.vsemirnyjbank.org/ru/country/russia/publication/rer>;
- Прогноз развития российской экономики: среднесрочные и долгосрочные сценарии (Институт ВЭБ, декабрь 2020 г.): <http://www.inveb.ru/ru/products/product-02>;
- Итоги торгов в декабре 2020 г.: <https://www.moex.com/n32116>;
- <https://oilcapital.ru/article/general/12-01-2021/neft-i-gaz-v-dekabre-2020-goda>.
- Аналитический отчет ООО "ПФК" <https://pfragroup.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://zдание.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. Выписка из ЕГРН от 12.04.2021 г. на здание с к.н. 50:31:0000000:18255.
2. Выписка из ЕГРН от 12.04.2021 г. на земельный участок с к.н. 50:31:0040402:66.
3. Выписка из ЕГРН от 17.04.2021 г. на здание с к.н. 50:31:0000000:14918.
4. Выписка из ЕГРН от 13.04.2021 г. на сооружение с к.н. 50:31:0040412:232.
5. Технические паспорта на объекты с кад. № 50:31:0000000:18255 и № 50:31:0040412:232.
6. поэтажный план ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 31.03.2021 г.
7. Реестр арендаторов и данные о вакантных площадях по состоянию на 31.03.2021 г.
8. Разрешения на ввод в эксплуатацию объектов с кад. № 50:31:0040412:232 и № 50:31:0000000:14918.
9. Сведения о фактических доходах и операционных расходах за 2019 г. -1 кв. 2021 г.
10. Информационное письмо, предоставленное Заказчиком.
11. 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 обл. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок, в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости оцениваемого участка и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; площадь, целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним и т.п.).

При определении стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода главными факторами для отбора аналогов являлись:

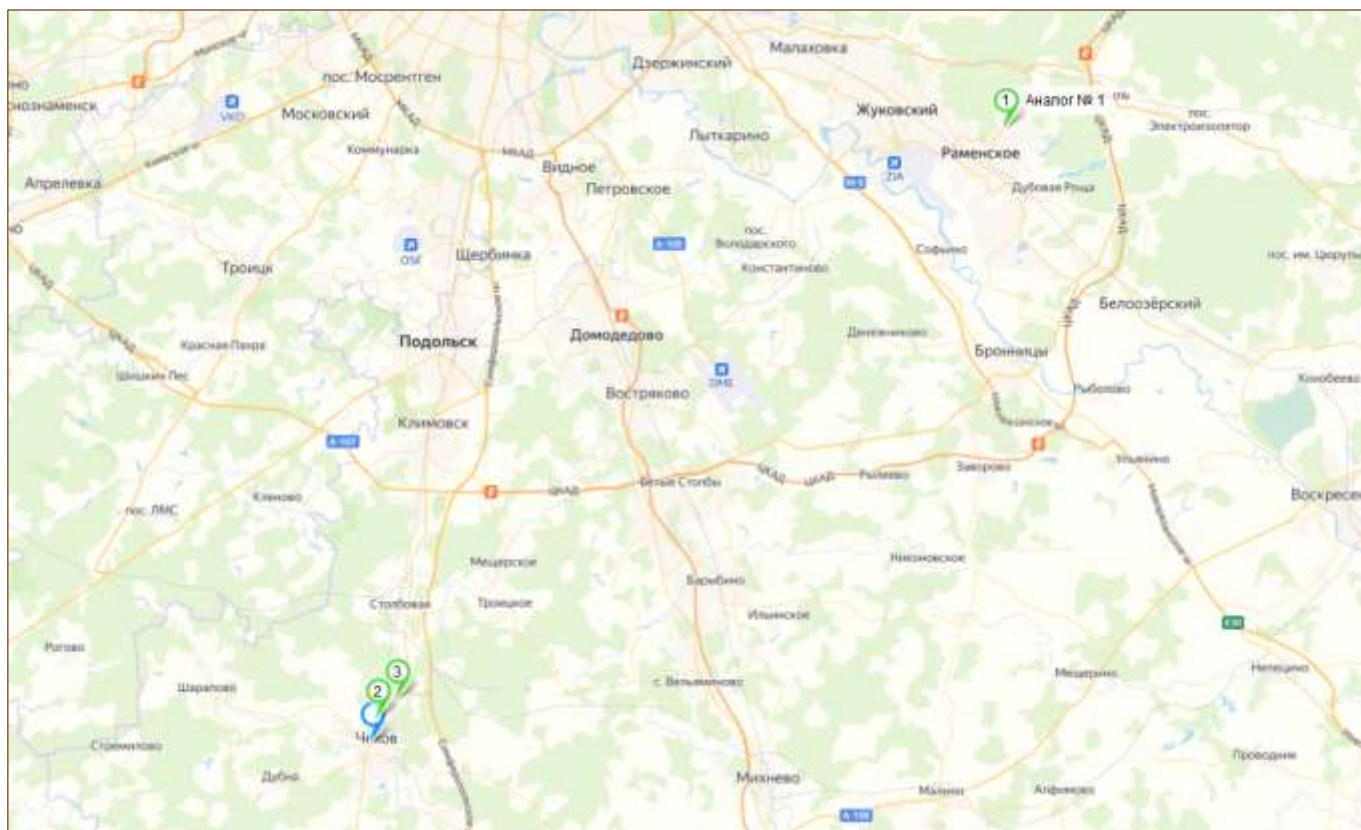
- назначение земельного участка - оцениваемый земельный участок предназначен для размещения торгового центра. В качестве аналогов подбирались объекты под строительство торговой недвижимости;
- местоположение - имеющие сопоставимое местоположение с оцениваемым участком на удалении 38-50 км от МКАД.

В результате проведенного анализа были отобраны 3 предложения по продаже земельных участков, отмеченные на карте ниже. В разделе "Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений" представлены предложения по продаже земельных участков под строительство торговой недвижимости в Московской обл. в зоне расположения оцениваемого объекта, а также в других ценовых зонах (направлениях) на дату оценки, попадающие под указанные правила отбора. Следует отметить, что в нормативно-правовых актах, регулирующих оценочную деятельность, требования к количеству используемых аналогов отсутствуют. К расчету принималась только часть доступных Оценщику данных - наиболее сопоставимые по основным ценообразующим факторам аналоги. По мнению Оценщика, использование в расчетах части предложений из числа наиболее сопоставимых аналогов позволяет сделать наиболее корректные и полные выводы о стоимости оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки. Объекты, не используемые Оценщиком в расчетах, приводятся в справочных целях в обзорах рынка недвижимости для анализа уровня цен в рассматриваемом сегменте недвижимости.

Единицей сравнения выступает 1 сот. общей площади участков.

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

И. П. 1 Местоположение оцениваемого объекта (метка синего цвета) и аналогов (метки зеленого цвета) на фрагменте карты г. Московской обл.



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

*Номера меток соответствуют номерам аналогов в таблице ниже

Характеристики оцениваемого объекта и отобранных аналогов представлены в таблице ниже.

Т. П. 1 Характеристика оцениваемого объекта и аналогов

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Дата оценки/предложения	04.05.2021	Май 2021	Май 2021	Май 2021
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:31:0040402:66	50:23:0020262:107	50:31:0020501:251	50:31:0020301:297
Местоположение	Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96	Московская обл., г. Раменское, Донинское шоссе	Московская обл., г. Чехов	Московская обл., Чеховский р-н, с.п. Стремилдовское, в районе д. Чепелево
Направление	Симферопольское шоссе	Егорьевское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе
Направление	Юг	Юго-восток	Юг	Юг
Удаленность от МКАД, км*	52	38	50	50
Зона	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)
Расположение в пределах города	Центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка/Окраины городов	Многоквартирная жилая застройка/Окраины городов	Многоквартирная жилая застройка/Окраины городов
Линия домов	Первая линия крупной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Вид разрешенного использования	Под размещение торгового центра	Для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Для строительства жилых и нежилых строений	Для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
Общая площадь земельного участка, кв. м	9 047	10 000	10 000	55 259
Общая площадь земельного участка, сот.	90,47	100,00	100,00	552,59
Вид права на земельный участок	Собственность	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.	-	40 000 000	25 000 000	100 000 000
Цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб.	-	400 000	250 000	180 966
Контактная информация		тел.: +7 932 666-85-06, Дмитрий	тел.: +7 (901) 221-24-04, Валерий	тел.: 7 916 037 10 60, Галина,
Источник информации (ссылка)	-	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uhttps://chekhov.cian.ru/salchastok_100_sot._promnazn_acheniya_2061528826	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chekhov-3325950335	

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 учетом 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	-	400 000	250 000	180 966
Возможность торга	-	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	356 000	222 500	161 060
Дата оценки/предложения	04.05.2021	Май 2021	Май 2021	Май 2021
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	356 000	222 500	161 060
Местоположение	Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96	Московская обл., г. Раменское, Донинское шоссе	Московская обл., г. Чехов	Московская обл., Чеховский р-н, с.п. Стремилловское, в районе д. Чепелево
Шоссе	Симферопольское шоссе	Егорьевское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе
Направление	Юг	Юго-восток	Юг	Юг
Удаленность от МКАД, км	52	38	50	50

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Зона расположения	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	От ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)
Корректировка на местоположение в зависимости от направления и удаленности от МКАД, %	-	-16%	0%	0%
Расположение в пределах города	Центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка/Окраины городов	Многоквартирная жилая застройка/Окраины городов	Многоквартирная жилая застройка/Окраины городов
Корректировка на местоположение в зависимости от расположения в пределах города, %	-	22%	22%	22%
Суммарная корректировка на местоположение, %	-	2%	22%	22%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	363 120	271 450	196 493
Линия расположения	Первая линия крупной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально
Корректировка на линию расположения, %	-	8%	25%	25%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	392 170	339 313	245 616
Общая площадь земельного участка, сот.	90,47	100,00	100,00	552,59
Корректировка на общую площадь земельного участка (по тренду), %	-	0%	0%	27%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	392 170	339 313	311 932
Вид права на земельный участок	Собственность	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	-	392 170	339 313	311 932
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Под размещение торгового центра	Для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Для строительства жилых и нежилых строений	Для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
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	-	392 170	339 313	311 932
Наличие коммуникаций	Оценка производится исходя из наличия коммуникаций по границе	По границе	По границе	По границе

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка на наличие коммуникаций, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	392 170	339 313	311 932
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	-	392 170	339 313	311 932
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	-	392 170	339 313	311 932
Валовая корректировка	-	3	3	4
Вес	-	35%	35%	30%
Средневзвешенная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	349 599			

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

- Корректировка на торг покупателя и продавца**

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

Оценщиком был проанализирован диапазон скидки на торг для земельных участков в Московской обл. по данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга", СРД №27, 2020 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 20.

Т. П. 3 Значения скидки на торг для торговых объектов в Московской обл.

Населенный пункт	Земельные участки		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Московская обл.	10%	12%	11%

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №27, 2020 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 20

Вследствие кризисных явлений в экономике, вызванными пандемией Covid-19, рынок торговой недвижимости является наиболее пострадавшим, произошло существенное снижение активности на рынке и в девелопменте, совершается небольшое количество сделок с земельными участками под торговое строительство. Также сохраняется достаточная степень неопределенности на рынке. Таким образом, по состоянию на дату оценки рынок земельных участков под торговую застройку является неактивным.

Несмотря на то, что рынок торговой недвижимости по состоянию на дату оценки является неактивным, вместе с тем, рынок находится на стадии восстановления, наблюдаются положительные тенденции в части ввода, а также строительства ранее заявленных торговых объектов. Учитывая вышесказанное, Оценщик принимает скидку на торг на уровне среднего значения из таблицы выше - **(-11%)**.

- Корректировка на дату предложения**

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

- Корректировка на местоположение**

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

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

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Согласно анализу рынка коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД компании ООО "ПФК", по итогам 2 полугодия 2020 г., г. Раменское, в котором расположен аналог № 1, отнесен к экономической к зоне "от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)". Оцениваемый земельный участок и аналоги № 2 и № 3 относятся к экономической зоне "от ММК (А-107) до МБК (А-108)".

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

Корректировка на расположение в пределах города была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости-2020 под ред. Л.А. Лейфера (Земельные участки. Часть 1 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2020, стр. 181, 182).

Т. П. 4 Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от расположения в пределах города для земельных участков под офисно-торговую застройку

Зона расположения	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Центр города	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89	0,88	0,93
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,79	0,77	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,71	0,75	0,73	0,79
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,78	0,77	0,82
Окраины города, промзоны	0,67	0,65	0,69	0,67	0,73

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020 Л.А. Лейфера (Земельные участки. Часть 1 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2020, стр. 181, 182)

Оцениваемый земельный участок расположен в непосредственной близости от центральной части г. Чехова, в зоне с хорошо развитой инфраструктурой, высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Застройка района имеет сложившийся характер, поблизости от оцениваемого объекта расположены административные здания, объекты социальной городской инфраструктуры, также имеются многоэтажные жилые дома, коттеджный поселок. Учитывая вышесказанное, Оценщик рассматривает зону расположения оцениваемого объекта как "центры деловой активности" (зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах, согласно "Справочнику оценщика недвижимости-2020" под ред. Л.А. Лейфера). Относительный показатель стоимости для оцениваемого объекта принимается равным 0,88.

Все подобранные аналоги расположены на окраинах населенных пунктов, в зонах смешанной застройки, которые характеризуются наличием преимущественно многоэтажных, а также индивидуальных жилых домов. В связи с этим, для аналогов Оценщик принимает относительный показатель стоимости на уровне среднего значения между средними показателями зон "многоквартирная жилая застройка" и "окраины города" - $(0,77+0,67)/2=0,72$.

Формула для расчета поправки имеет следующий вид:

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

K_1 - относительный показатель стоимости оцениваемого объекта в зависимости от рассматриваемого ценообразующего фактора;

K_2 - относительный показатель стоимости аналога в зависимости от рассматриваемого ценообразующего фактора.

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

Т. П. 5 Расчет корректировки на местоположение

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96	Московская обл., г. Раменское, Донинское шоссе	Московская обл., г. Чехов	Московская обл., Чеховский р-н, с.п. Стремилоское, в районе д. Чепелево
Направление	Симферопольское шоссе	Егорьевское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе
Направление	Юг	Юго-восток	Юг	Юг
Удаленность от МКАД, км	52	38	50	50

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Зона	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	От ММК (А-107) до МКАД (А-107)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)
Показатель	65 000	77 800	65 000	65 000
Корректировка на местоположение в зависимости от направления и удаленности от МКАД, %	-	-16%	0%	0%
Расположение в пределах города	Центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка/Окраины городов	Многоквартирная жилая застройка/Окраины городов	Многоквартирная жилая застройка/Окраины городов
Относительный показатель стоимости в зависимости от расположения в пределах города	0,88	0,72	0,72	0,72
Корректировка на местоположение в зависимости от расположения в пределах города, %	-	22%	22%	22%
Суммарная корректировка на местоположение, %	-	2%	22%	22%

Источник: расчеты Оценщика

- Корректировка на линию домов**

Оцениваемый объект расположен на первой линии крупной улицы с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Аналог № 1 расположен на первой линии второстепенной улицы с невысоким пешеходным и автомобильным трафиком, аналоги № 2 и № 3 расположены внутриквартально, что требует введения корректировки.

Корректировка на линию домов была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости-2020 Л.А. Лейфера (Земельные участки. Часть 1 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2020, стр. 219).

Т. П. 6 Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от линии домов

Наименование коэффициента	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, отдаленных от красной линии	1,25	1,16	1,34

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2020, стр. 219

Относительный показатель стоимости для оцениваемого объекта принимается равным 1,00, для аналога №1 - по нижней границе приведенного выше интервала - 1,16, для аналогов №2 и №3 - 1,00.

Т. П. 7 Расчет корректировки на линию домов

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Линия домов	Первая линия крупной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально
Относительный показатель стоимости в зависимости от линии домов	1,25	1,16	1,00	1,00
Корректировка на линию домов, %	-	8%	25%	25%

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

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

недвижимости - 2020 (Земельные участки. Часть 2 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород., 2020, стр. 107).

Тренд описывается степенной функцией, на основании которой выведено уравнение зависимости удельной цены от площади земельного участка коммерческого назначения:

$$y=2,564 \times x^{-0,134},$$

где:

y - относительный показатель стоимости;

x - площадь объекта.

Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже.

Т. П. 8 Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, сот.	90,47	100,00	100,00	552,59
Относительный показатель стоимости	1,402	1,383	1,383	1,100
Корректировка на общую площадь, %	-	0%	0%	27%

Источник: расчеты оценщика

Поскольку корректировка на площадь аналогов № 1 и № 2 составляет менее 2%, что является несущественной величиной и говорит о сопоставимости оцениваемого объекта и аналогов №1 и №2 по фактору площади, значение корректировки приравнивается 0%.

- Корректировка на вид права на земельный участок**

Оцениваемый объект оформлен на правах собственности, как и все подобранные аналоги, 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. Стоит отметить, что, согласно Правилам землепользования и застройки, оцениваемый земельный участок и аналог №1 расположены в зоне О-1, одним из основных ВРИ которой является "Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) 4.2". Аналог №2 расположен в зоне КУРТ-7, аналог №3 - в зоне КУРТ-22, одним из основных ВРИ которых также является "Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) 4.2". Таким образом, оцениваемый объект и аналоги являются сопоставимыми по данному параметру и введение корректировки не требуется.

- Корректировка на наличие инженерных коммуникаций**

Оцениваемый земельный участок рассматривается как условно свободный с коммуникациями по границе. У 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.

- 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: **349 599 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.

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Т. П. 9 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*	349 599
Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. НДС не облагается*	31 628 222

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 **31 628 222 руб. НДС не облагается.**




ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

Источники, использованные при расчете стоимости здания ТЦ "Карнавал" в рамках сравнительного подхода

Аналог № 1

https://afy.ru/kolonna/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800724597

Публичная кадастро... Карта Москвы - Элес... Wayback Machine Веб-архив, web-archi... Район по адресу - ра... Справочная информ... Геопортал Подмоскв...




ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

1 501 786 000 Рассчитать стоимость
₽ Поправить

20 600 000 \$ или 18 800 300 €
Сравнить стоимость

Агент:




Щефелевич Евгений
+7 (916) 957-30-88

Профессионал АРЕНТЫ с 2013 г.
[Посмотреть](#)

Найти сайт с агентом

[Telegram](#) [WhatsApp](#) [Viber](#)

Агентство



ИИ "Самое Дело"
под-011112.ru

47 отзывов [Посмотреть отзывы](#)

Поделиться объявлением

[Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [VK](#) [Odnoklassniki](#)

Расположение
Местоположение: [Просп. Славяновские Холмы](#), [Восстания, д. 7](#)

Информация об помещении
16748 м²
Площадь

Описание объекта
Лот: Торгово-развлекательный центр расположен по адресу: Московская область, с. Коломна, пл. Восстания, д. 7 (Новорязанское шоссе, 90 км. от МКАД) в центре города рядом с ж/д вокзалом (ст. Галутин), автовокзалом и торгово-рыночными площадями в эксплуатацию в 2009 году; 6 уровней, включая нулевой (супермаркет); 2 пассажирских лифта, 2 группы эскалаторов; 2 группы эскалаторов; вся полезная площадь сдача в аренду; электрическая мощность 2000 кВт; высота помещений 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 авт. участок 0,26 га в долгосрочной аренде до 2066 года (для парковки автомобилей); агентам просьба не звонить.

<https://afy.ru/kolonna/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800724597>

Аналог № 2

https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/

Индекс Публичная кадастро... Карта Москвы - Элек... Wayback Machine Веб-архив, web-archi... Район по адресу - р4... Справочная информ... Геопортал Пдд


Торговая площадь, 19 341 м²

в торговом центре «Карусель»
 Московская область, Чехов, Симферопольское ш., 1 На карте
 Симферопольское шоссе, 51 км от МКАД

SimpleFinance
 Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн Р

1 900 000 000 Р
 90 237 Р за м²

СИГМА ИНВЕСТ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1990 года
 Ещё 285 объектов
 +7 964 788-55-77
 +7 985 887-78-88
 Показать фото, описание, историю или объявление на ЦИАН. И добавить другие похожие объекты



19 341 м² 1 из 1 Этажи Свободно Помещение

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! ОКУПАЕМОСТЬ около 6 ЛЕТ !!!
 Продаем арендный бизнес от собственника – торговое здание с гипермаркетом Карусель, магазинами М.Видео, Детский Мир и другими арендаторами. Общий арендный поток 23.500.000 руб. в месяц. Договор аренды с гипермаркетом действует с 2012 по 2027 год. Здание в частной собственности юридического лица, упрощенная система налогообложения. Площадь в 3-х уровнях. Земельный участок 5,3477 Га в собственности. Стабильный бизнес, хорошее расположение, адекватная цена. Документы готовы к продаже. Просмотр по требованию покупателя: Чехов, Симферопольское шоссе, д.1. ТЦ Карусель. Площадь: 19 300 кв.м. 3 этажа. Основные площади на 1-м этаже порядка 14500 тыс кв.м. Электричество 2 мвт. Центральные коммуникации, парковка 300 м/м. Газ, своя котельня. Земля 53,4 тыс кв.м. в собственности. Якоря: Карусель, М.Видео, Детский мир, Zoia, Бургер кинг и другие. Кроме тц передаются вспомогательные постройки на земельном участке – склады, ангары и тд. Торговый центр 19 300 м² в г. Чехов. Симферопольское шоссе дом 1. Имеется гостевая парковка. Состояние здания хорошее. На центральной магистрали города. Продается ТЦ общей площадью 19300 кв.м., расположенный на центральной магистрали г. Чехов - Симферопольском шоссе. Рядом расположен новый большой жилой район Губернский, рынок, магазины автомобилей. Перед ТЦ парковка на 300 м/м. Остановка транспортная перед ТЦ. Центральные коммуникации: хол. вода, магистральный газ, электричество 2 МВт, своя котельня. Земля в собственности. Якорные арендаторы: Карусель, М.Видео, Детский мир, Zoia и другие. Новый ТРЦ в МО, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.1. Первая линия, 3 этажа. Арендаторы: федеральные сети. Центральные коммуникации, электричество 2 МВт. Собственная газовая котельня. Якорные арендаторы: Гипермаркет, Супермаркет бытовой техники и электроники, Товары для детей, Товары для дома, Универсам одежды для всей семьи. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

Помещение готово на 88 м². Отдельный вход и. Функция Лфт. Выход прямой! +7 (495) 306-43-73

Помещение в БЦ «Юника» Отличное помещение в торговый бизнес. И. А. 4 этаж. Площадь: +7 (495) 306-43-73

Адрес: 40 0104 2023, подробностей на сайте: invest2.cian

https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/

Аналог № 3

www.ab-magazine.ru/object/6756/

СТРАТЕГИЯ

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ | ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ | ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ | КОНСАЛТИНГ

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

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

Документ в формате PDF

ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ

Поделиться: VK FB TW

www.ab-magazine.ru/object/6756/

СТРАТЕГИЯ

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ | ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ | ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ | КОНСАЛТИНГ

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 антресолюю, полностью заполнен арендаторами, открыт в 2009 г. На первом этаже размещены супермаркет «Перекрёсток», 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.**
 МАП - **7 152 777 руб.**; ГАП - **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

Участок 100 сот. (промназначения) 40 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 17 апреля в 07:32

8 932 666-85-06

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

«Агентство недвижимости МОИС»
Агентство
На Авито с сентября 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

№ 2061528826, 646 (+4)

«Агентство недвижимости МОИС»
Все операции с недвижимостью,
Оформление документов любой сложности

Участок 15 сот (ИЖС) 3 100 000 ₽

Коттедж 300 м² на участке 10 сот 11 300 000 ₽

Площадь: 100 сот. Расстояние до города: 28 км

Московская область, Раменский г.о., квартал 20262
Егорьевское шоссе, 28 км

Показать карту

https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_2061528826

Площадь: 100 сот. Расстояние до города: 28 км

40 000 000 ₽

8 932 666-85-06

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

«Агентство недвижимости МОИС»
Агентство
На Авито с сентября 2011

Продается земельный участок 1 Га, г. Раменское, ул. Донинское шоссе, расположен объект на выезде из города с населением от 110 000 человек граничащий со строительным рынком Радуга, напротив находится большой новый современный микрорайон, два торговых центра, школа, дет.сад, развитая инфраструктура. Категория земли: земли поселений, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения. Собственник.

https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2061528826

Аналог № 2

Коммерческая земля, 1 га
 Московская область, Чехов, ул. Уездная, 10. На карте

Царицаино - 45 мин. на транспорте | Анино - 60 мин. на транспорте
 Курская - 70 мин. на транспорте
 Симферопольское шоссе, 48 км от МКАД

История цены	Цена	Изменение
5 окт 2020	25 000 000 Р	- 10 000 000 Р
16 янв 2020	15 000 000 Р	- 10 000 000 Р
1 окт 2019	30 000 000 Р	-

25 000 000 Р

+7 901 221-24-04

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении указан временный номер.

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

1 га **Участок поселений**
 Плотность 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 земель 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 Царицаино, 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 предпочтений по ипотеке, СРОЧНО.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 901 221-24-04

25 000 000 Р
 25 000 000 Р за 1 га

РНО: ID 34994
 Еще 48 объектов

+7 901 221-24-04

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении указан временный номер.

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

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

Аналог № 3

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-3325950335>

100 000 000 ₽

В ипотеку за 862 127 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 553 сотки

Московская область, городской округ Чехов, деревня Чепелёво, Чехов, Московская область

 Чепелёво 805 м



Связаться с владельцем

+79160371060

Земли промназначения, 553 сотки

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию пром. участок 5,53 Га, расположенный в 45 км от МКАД по Симферопольскому шоссе (М-2).

Московская область, Чеховский район, с. п. Стремилоское, в районе д. Чепелево.

Категория земель- Земли населённых пунктов.

ВРИ- для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Собственность.

Добро пожаловать! С ув., Галина

 Создать заметку

 Распечатать

 Получать похожие

 Пожаловаться

 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 45 км,
Симферопольское шоссе

Площадь: 553 сотки

Цена: 100 000 000 ₽

Цена за сотку: 180 832 ₽

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 16/3/2021

Дата обновления объявления: 15/4/2021

Номер в каталоге: 3325950335

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-3325950335>



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 течение определенного времени, для получения по истечении срока, при заданной ставке дохода, одной денежной единицы.

$$SFF = \frac{R}{(1 + R)^n - 1}$$

где:

SFF - норма возврата (фактор фонда возмещения);

R- ставка дохода на капитал (отношение чистого дохода к вложенному капиталу);

n - количество прогнозных лет эксплуатации объекта.

Так, при уменьшении стоимости имущества в течение периода владения, инвестор компенсирует потерю стоимости за счет периодического дохода, т.е. ставка капитализации корректируется на изменение первоначальной стоимости (и в случае уменьшения стоимости объекта - увеличивается на норму возврата).

Если стоимость объекта недвижимости не изменяется во времени, то долевое изменение стоимости равно нулю ($\Delta = 0$) и ставка (коэффициент) капитализации равен ставке дисконтирования ($R_0 = R_e$). Примером таких объектов могут служить земельные участки.

Ставка капитализации может быть равна ставке дисконтирования ($R_0 = R_e$) и в случае, когда стоимость объекта недвижимости изменяется (чаще всего снижается), но поток дохода бесконечен. При бесконечном сроке экономической жизни объекта ($n \rightarrow \infty$), величина нормы возврата стремится к нулю ($SFF \rightarrow 0$), по этому при достаточно большом периоде времени величиной нормы возврата можно пренебречь.

При прогнозе полной потери стоимости Объекта оценки в конце периода владения ($FV = 0$, и, следовательно $\Delta = -1$) возврат первоначального капитала должен быть обеспечен за счет реинвестирования части периодического дохода, и первоначальное выражение будет иметь вид:

$$R_0 = R_e + SFF$$

Для определения ставки капитализации при использовании метода дисконтирования денежных потоков из рассчитанной выше величины ставки дисконтирования необходимо вычесть норму возврата капитала.

Определение нормы возврата (SFF) зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива выделяют три основных метода определения нормы возврата:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%ной стоимости актива на оставшийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Данный метод применяется, когда объект недвижимости устаревает с течением времени, доходы от объекта снижаются.

$$Нвк = 100\%/n,$$

где n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - "безрисковой" ставке. Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Данный метод рекомендуется применять для высокоприбыльных активов.

$$SFF = \frac{R_f}{(1+R_f)^n - 1},$$

где

Rf - безрисковая ставка дохода;

n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования). В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям. Данный метод рекомендуется применять для оценки активов, генерирующих постоянные потоки доходов.

$$SFF = \frac{R_e}{(1+R_e)^n - 1},$$

где Re - ставка дохода на инвестиции; n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

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 Синюгиной 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/775/70010/5
Исп. Кушниц О.В. +74957860999#5435

Исп.: Кушниц О.В. +74957860999 #5435

ПОЛИС № 0991R/776/20100/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		7 апреля 2021 г.
<p>Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/20100/21 (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>		
СТРАХОВЩИК	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, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Непубличное акционерное общество «Евроэксперт» 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, этаж 5, помещение 8 ИНН: 7709542694	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ПОЛИСА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 16 апреля 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 15 апреля 2022 г. , включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	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>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	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.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	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.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является 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; 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.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	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 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	

Исп.: Кушниц О.В. +74957880999 #5435

	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 Симогайкиной Екатерины Гелиевны, действующего на основании Устава	в лице Руководителя корпоративного блока Московского регионального центра Вараксиной Натальи Владимировны, действующего на основании доверенности № 9474/19N от 20 ноября 2019 г.

Договор (Перепись/Пролонгация) - 0991R/776/20165/20
Исп: Кушниц О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушниц О.В. +74957880999 #5435



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Суздалева Дарья Александровна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 774316728083

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

08 августа 2014 года, регистрационный № 009116

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0002598 *



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsroo.ru | Web: www.rsroo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-87-53 | Факс: (499) 267-87-18



Аккредитованный 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 как плательщика вознаграждения)

о том, что Суздалева Дарья Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «08» августа 2014 г. за регистрационным номером 009116

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №014939-1 от 28.09.2018, Оценка недвижимости, действителен до 28.09.2021

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: 12 лет

Общий стаж: 12 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №0991R/776/0000047/20-31 от 01.12.2020 на сумму 100000000 руб., срок действия с 01.12.2020 по 30.11.2021;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-009116 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-009116 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

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

1. Диплом №0148 от 18.04.2014 НОУ ВПО "Московский финансово - промышленный университет "Синергия" (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №КД 02891 от 13.02.2012 ФГБОУ ВПО "Российский государственный торгово - экономический университет" (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 25.01.2017 - 21.02.2017, основание проведения: Протокол Совета РОО №76 от 20.10.2016г., результат: Пройдена;
2. Плановая, 09.01.2020 - 07.02.2020, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена

Взнос и компенсационный фонд влиятся в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

Информации о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 05.04.2021 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 05 апреля 2021 г.

Дата составления выписки 05 апреля 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



В.В. Зюриков



**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0991R/776/0000041/20-31**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/0000041/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015г.", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Публичное акционерное общество «Евроэксперт»
121170, г. Москва, ул. Некерова, д. 10, стр. 3А, этаж 5, помещение 8
ИНН: 7709542694

Застрахованное лицо: Суздаева Дарья Александровна
Паспортные данные: [REDACTED]

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выплодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Застрахованного лица, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

Страховой случай: Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный наступившим и законную силу решением арбитражного суда (призванный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Застрахованного лица, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему 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.

Оценочная деятельность: Профессиональная деятельность Застрахованного лица, направленная на установление и отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов руб. 00 коп.).

Лимит ответственности: Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Застрахованного лица по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия Договора, составляет 10% от страховой суммы.

Франшиза: не установлена (отсутствует).

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия: 03.01.2021г. - 31.12.2021г. включительно, но/ли не позднее 3-х лет с даты окончания

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
[Подпись] /Москва/инв. А.С.



Место и дата выдачи подписи:
г. Москва / 03.12.2020 г.





CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS (RSA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Daria Suzdaleva REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-RU/RSA/2024/4
Issued on: 01/06/2019
Valid until: 31/05/2024

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Svetlana Tabakova
President
RSA

. Russian Society of Appraisers (RSA) . 1st Basmanney lane 2-a/1 . Moscow 107078 . Russian Federation .

rev

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014939-1

« 28 » сентября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Суздальной Дарье Александровне

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

от « 28 » сентября 20 18 г. № 90

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » сентября 20 21 г.



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Семенец Анастасия Юрьевна

паспорт: серия 3818 № 192209, выдан 10.07.2018 г.
УМВД РОССИИ ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ
Код подразделения: 460-017

включен в реестр СРО «СФСО»:
20.10.2016, регистрационный № 92

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «06» марта 2021 г.



М.А. Скатов

000442

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Непубличное акционерное общество "Евроэксперт"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Семенец Анастасия Юрьевна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 20.10.2016 г. за регистрационным № 92
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 001213-2 от 07.12.2017 по направлению «Оценка движимого имущества» действителен по 07.12.2020, продлен до 07.07.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 001212-1 от 07.12.2017 по направлению «Оценка недвижимости» действителен по 07.12.2020, продлен до 07.07.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 007319-3 от 29.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса» действителен по 29.03.2021, продлен до 29.07.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «05» апреля 2021г.
Дата составления выписки «05» апреля 2021г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А.Скатов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Непубличное акционерное общество "Евроэксперт"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Семенов Анастасия Юрьевна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 20.10.2016 г. за регистрационным № 92
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 001213-2 от 07.12.2017 по направлению «Оценка движимого имущества» действием по 07.12.2020, продлен до 07.07.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 001212-1 от 07.12.2017 по направлению «Оценка недвижимости» действием по 07.12.2020, продлен до 07.07.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 007319-3 от 29.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса» действием по 29.03.2021, продлен до 29.07.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Образование:

Диплом 104604 0000361 выдан 30.06.2015, ФГБОУ ВО "Юго-Западный государственный университет" г. Курск (высшее)

Диплом 462400588150 выдан 18.06.2016, ЧОУ ВО "Курский институт менеджмента, экономики и бизнеса" (переподготовка в области оценки)

Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена № 000542-028 выдан 27.12.2016, НОУ ВО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" (эксперт)

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0991R/776/0000041/20-26**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/0000041/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь:	Непубличное акционерное общество «Евроэксперт» 121170, г. Москва, ул. Невзоровского, д. 10, стр. 3А, этаж 5, помещение 8 ИНН: 7709542694
Застрахованное лицо:	Семенов Анастасия Юрьевна Паспортные данные: [REDACTED]
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Застрахованного лица, в связи с заявленными ему требованиями (искami, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
Страховой случай:	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (привзванный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Застрахованного лица, связанных с заявленными ему требованиями (искami, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отказать требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
Оценочная деятельность:	Профессиональная деятельность Застрахованного лица, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
Страховая сумма:	10 000 000,00 (Десять миллионов руб. 00 коп.).
Лимит ответственности:	Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Застрахованного лица по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия Договора, составляет 10% от страховой суммы.
Франшиза:	не установлена (отсутствует).
Территория страхования:	Российская Федерация.
Срок действия:	01.08.2021г. - 31.12.2021г. включительно, а/или не позднее 3-х лет с даты окончания [REDACTED] оценки.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Место и дата выдачи полиса:
г. Москва / 03.12.2020 г.



109147, Москва, а/я Т76

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

23.11.2020

№ 8/2020/5/2

выдано

Семенец Анастасии Юрьевне

Номер 92 в реестре СРО «СФСО»

Дата включения 20.10.2016

О том, что она

**ПРОШЛА СЕРТИФИКАЦИЮ ПРИ
САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

«СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»

по следующему направлению

- **оценка недвижимости**

Срок действия настоящего Свидетельства

с 23.11.2020 до 07.07.2021

Президент СРО «СФСО»

М.А.Скатов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



ПРИЛОЖЕНИЕ 6 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

- поэтажный план ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 31.03.2021 г.
- Реестр арендаторов и данные о вакантных площадях по состоянию на 31.03.2021 г.
- Сведения о фактических доходах и операционных расходах за 2019 г. -1 кв. 2021 г.

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки производится на основании информации, предоставленной Заказчиком: поэтажного плана Объекта оценки со схемой расположения арендаторов, реестра арендаторов, данных по вакантным площадям, данных о фактических доходах и операционных расходах по Объекту за 2019 г. - 1 кв. 2021 г. Согласно информационному письму №б/н от 07.05.2021 г., Заказчик просит не раскрывать указанные выше данные, поскольку данная информация является конфиденциальной. В связи с этим указанные данные не могут быть приведены в настоящем Отчете об оценке, который публикуется в открытом доступе на сайте АО "Сбер Управление Активами". Учитывая вышеизложенное, указанные данные хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.

**Непубличное акционерное
общество «Евроэксперт» (НАО
«Евроэксперт»)**

Руководителю проектов
Суздалевой Дарье Александровне

№ б/н
от «07» мая 2021 года

Акционерное общество «Сбер Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес 2», (Далее – «Заказчик») и Непубличное акционерное общество «Евроэксперт» (НАО «Евроэксперт») (Далее – «Исполнитель») заключили Задание на оценку № 2 к Договору № 09/01/19 от 03.12.2019 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес 2».

Объект оценки - здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Объект оценки принадлежит Заказчику на праве собственности, в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/386985424 от 12.04.2021, на нежилое здание, кадастровый номер: 50:31:0000000:18255.

У оцениваемого здания существует ограничение (обременение) прав в виде аренды. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по договорам аренды. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, Заказчик просит не раскрывать данную информацию в Отчете об оценке. Также Заказчик просит не раскрывать коммерческую информацию в части доходов и расходов.

**Представитель по доверенности
АО «Сбер Управление Активами»**



/Алифировец В.Ф.

ФГИС ЕГРН

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 12.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 12.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.04.2021 № 99/2021/386985424			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
Номер кадастрового квартала:		50:31:0040402	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 314:092-2459, Условный номер: 50-50-31/019/2011-084	
Адрес:		Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96	
Площадь, м²:		32835	
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.:		2038900813,28	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
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 12.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 12.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.04.2021 № 99/2021/386985424		50:31:0000000:18255	
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229, 50:31:0040402:66		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0000000:40553, 50:31:0000000:40554, 50:31:0000000:40555, 50:31:0000000:40556, 50:31:0000000:40558, 50:31:0000000:40559, 50:31:0000000:40560, 50:31:0040402:898		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
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:	Аликин Вадим Сергеевич №71-15-405		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, наименованием «Здание: торгово-развлекательный центр».		
Получатель выписки:	Васильченко Екатерина Евгеньевна		
Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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 разделов: _____	Всего листов выписки: _____
12.04.2021 № 99/2021/386985424			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
1. Правообладатель (правообладатели):			
1.1. данные о правообладателе отсутствуют			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
2.1. Долевая собственность, № 50:31:0000000:18255-50/001/2017-33 от 09.11.2017			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
Доверительное управление			
дата государственной регистрации:			
09.11.2017			
номер государственной регистрации:			
50:31:0000000:18255-50/001/2017-34			
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Коммерческая недвижимость", ИНН: 7710183778			
3. основание государственной регистрации:			
вид:			
Аренда (в том числе, субаренда)			
дата государственной регистрации:			
07.09.2018			
номер государственной регистрации:			
50:31:0000000:18255-50/031/2018-36			
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 07.09.2018 по 08.06.2030			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Закрытое акционерное общество "Викинг-Люксор", ИНН: 2128030147			
основание государственной регистрации:			
"Долгосрочный договор аренды" №75/16 от 01.09.2016			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

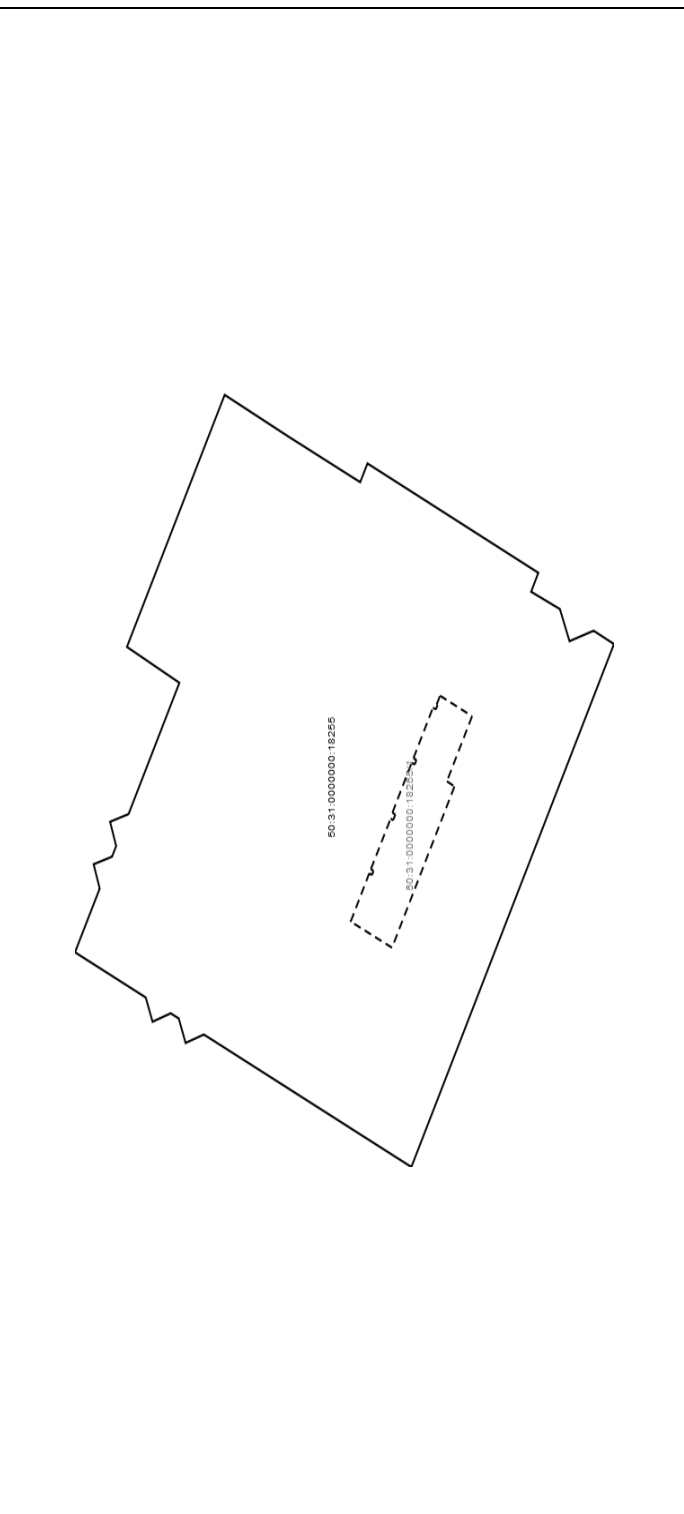
М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего листов выписки: _____	
12.04.2021 № 99/2021/386985424	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
дата государственной регистрации:	25.07.2019
номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/001/2019-57
3.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.12.2018 на 5 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Модный Континент", ИНН: 7708663960	
основание государственной регистрации: Договор субаренды №НЕД-0223/18/5 от 19.12.2018	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
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: _____
12.04.2021 № 99/2021/386985424			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда (в том числе, субаренда)		
дата государственной регистрации:	22.06.2012		
номер государственной регистрации:	50-50-99/04/7/2012-128		
3. 3.2.1. 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		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возращении 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 (пережола, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
12.04.2021 № 99/2021/386985424			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Здание		вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1:	Всего листов выписки:			
12.04.2021 № 99/2021/386985424		50:31:000000:18255				
Кадастровый номер:						
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-73						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	402032.42	2184813.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	402027.87	2184822.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	402028.99	2184826.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	402025.6	2184827.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	402024.84	2184829.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	402025.96	2184832.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	402022.56	2184833.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	402013.2	2184852.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	402022.86	2184857.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	402015.96	2184871.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	402004.87	2184893.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	401993.18	2184887.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	401990.53	2184886.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>5.1</u> Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
12.04.2021 № 99/2021/386985424			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255			

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	401979.92	2184881.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
15	401978.58	2184883.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
16	401947.13	2184868.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
17	401948.45	2184865.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
18	401943.16	2184863.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
19	401941.39	2184858.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
20	401936.95	2184859.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
21	401933.2	2184858.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
22	401944.18	2184835.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
23	401970.5	2184783.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
24	402008.7	2184802.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
25	402012.06	2184800.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
26	402013.32	2184804.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
27	402014.81	2184805.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
12.04.2021 № 99/2021/386985424						
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
28	402018.14	2184803.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
29	402019.4	2184807.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	402032.42	2184813.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		
				инициалы, фамилия		

М.П.

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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № <u>5.1</u> Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
12.04.2021 № 99/2021/386985424		
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-73						
Зона № _____						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН		
полное наименование должности				подпись		
				инициалы, фамилия		

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости		Всего листов выписки:
Лист №	Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1:	Всего разделов:	
12.04.2021 № 99/2021/386985424		50:31:0000000:18255		
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	401981.67	2184818.26	0.1	данные отсутствуют
2	401978.26	2184825.16	0.1	данные отсутствуют
3	401977.75	2184824.92	0.1	данные отсутствуют
4	401977.46	2184825.52	0.1	данные отсутствуют
5	401977.95	2184825.77	0.1	данные отсутствуют
6	401974.31	2184833.02	0.1	данные отсутствуют
7	401973.85	2184832.78	0.1	данные отсутствуют
8	401973.45	2184833.59	0.1	данные отсутствуют
9	401973.99	2184833.86	0.1	данные отсутствуют
10	401970.44	2184841.02	0.1	данные отсутствуют
11	401969.89	2184840.75	0.1	данные отсутствуют
12	401969.56	2184841.4	0.1	данные отсутствуют
13	401970.11	2184841.67	0.1	данные отсутствуют
14	401966.53	2184848.9	0.1	данные отсутствуют
Государственный регистратор		полное наименование должности		ФГИС ЕГРН
		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости		Всего листов выписки:	
Лист № _____ Раздела 6.1		Всего листов раздела 6.1 : _____		Всего листов выписки: _____	
12.04.2021 № 99/2021/386985424					
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
15	401965.99	2184848.65	0.1	данные отсутствуют	
16	401965.68	2184849.26	0.1	данные отсутствуют	
17	401965.85	2184849.35	0.1	данные отсутствуют	
18	401965.22	2184850.62	0.1	данные отсутствуют	
19	401959.32	2184847.68	0.1	данные отсутствуют	
20	401963.96	2184838.36	0.1	данные отсутствуют	
21	401962.56	2184837.62	0.1	данные отсутствуют	
22	401974.06	2184814.52	0.1	данные отсутствуют	
1	401981.67	2184818.26	0.1	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1 : _____	Всего листов выписки: _____
12.04.2021 № 99/2021/386985424			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	

Общие сведения о части объекта недвижимости			
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения		Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение единица измерения	
1	площадь	282,8 м ²	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

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: ____	
12.04.2021 № 99/2021/386985424							
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255							
№ 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	50:31:0000000:40553	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	3282,66	
2	50:31:0000000:40554	Этаж № 04	001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	276,1	
3	50:31:0000000:40555	Этаж № 04	002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	198,5	
4	50:31:0000000:40556	Этаж № 01	003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	73,7	
5	50:31:0000000:40558	Этаж № 04	004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	210,8	
6	50:31:0000000:40559	Этаж № 04	005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	360,9	
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	
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
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 09.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 12.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
(виц объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		
12.04.2021 № 99/2021/386707825		
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66	
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402	
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-31/028/2007-417	
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96	
Площадь:	9047 +/- 7кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	24134410.49	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	не определен (50:31:0040402:1099), 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:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(виц объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		
12.04.2021 № 99/2021/386707825		
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	
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, игровой 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	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
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 № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		
12.04.2021 № 99/2021/386707825		
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении 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:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Васильченко Екатерина Евгеньевна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

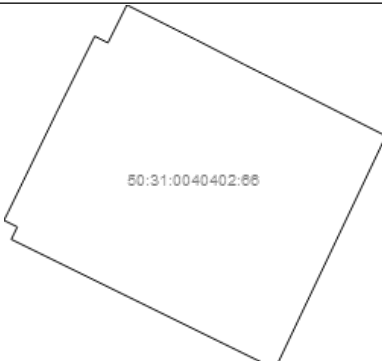
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
(виц объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
12.04.2021 № 99/2021/386707825		
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:31:0040402:66-50/001/2017-3 от 09.11.2017
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.1.1. вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	09.11.2017
	номер государственной регистрации:	50:31:0040402:66-50/001/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Коммерческая недвижимость", ИНН: 7710183778
	основание государственной регистрации:	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
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:	
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:	данные отсутствуют
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:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.

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

Земельный участок			
(виц объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.04.2021 № 99/2021/386707825			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(виц объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
12.04.2021 № 99/2021/386707825		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	


Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	402043.54	2184824.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	402043.36	2184824.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	402031.73	2184847.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	402023.46	2184863.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	402023.38	2184864.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	402002.63	2184905.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	401999.18	2184912	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	402006.9	2184800.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	402032.98	2184813.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	402030.71	2184817.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(виц объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.04.2021 № 99/2021/386707825			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	


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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(виц объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:
12.04.2021	№ 99/2021/386707825		
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(виц объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:
12.04.2021	№ 99/2021/386707825		
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

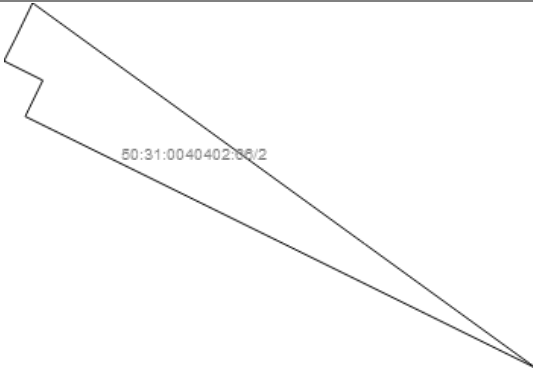
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(виц объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:
12.04.2021	№ 99/2021/386707825		
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

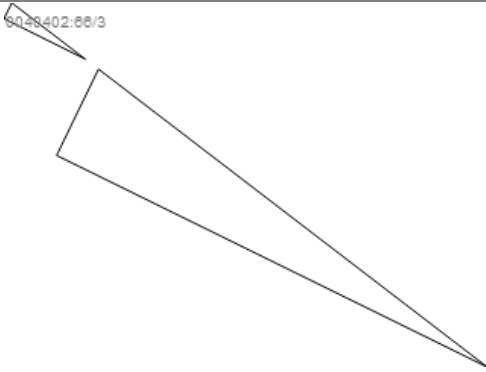
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(виц объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:
12.04.2021	№ 99/2021/386707825		
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

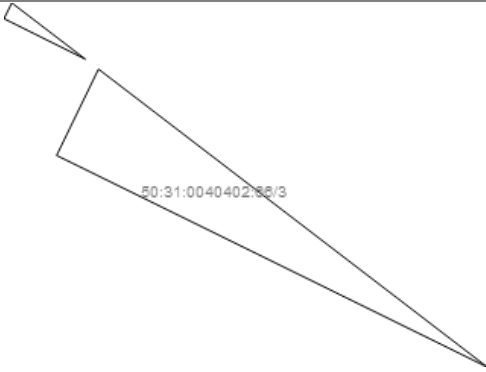
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/3
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(виц объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:
12.04.2021	№ 99/2021/386707825		
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:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
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 №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
12.04.2021 № 99/2021/386707825		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	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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
1	127	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Землеустроительное дело Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВымпелКом» на территории Московской области Чеховского района» № б/н от 26.06.2014, срок действия: 14.04.2015
2	412	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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
2	412	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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, срок действия: 26.05.2015
3	53	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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
3	53	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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, срок действия: 26.05.2015

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5

7	401999.18	2184912	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	0.02
8	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	0.02
10	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0.02
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0.02
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	0.02
12	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	401921	2184872.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(виц объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
12.04.2021 № 99/2021/386707825			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	401999.18	2184912	данные отсутствуют	0.02
18	401999.7	2184910.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	401999.7	2184910.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	401921	2184872.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	401949.25	2184824.9	данные отсутствуют	0.1
21	401949.25	2184824.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют	0.1
22	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	401968.2	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	401968.2	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____
12.04.2021 № 99/2021/386707825			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
26	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401971.32	2184783.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401971.32	2184783.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	401971.26	2184783.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	401971.26	2184783.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
<small>(виц объекта недвижимости)</small>				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____				
12.04.2021 № 99/2021/386707825				
Кадастровый номер:			50:31:0040402:66	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
7	401999.18	2184912	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	0.02
8	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	0.02
10	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0.02
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0.02
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	0.02
12	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	401921	2184872.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(виц объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
12.04.2021 № 99/2021/386707825			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	401999.18	2184912	данные отсутствуют	0.02
18	401999.7	2184910.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	401999.7	2184910.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	401921	2184872.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	401949.25	2184824.9	данные отсутствуют	0.1
21	401949.25	2184824.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют	0.1
22	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	401968.2	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	401968.2	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
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 №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
12.04.2021 № 99/2021/386707825			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
26	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401971.32	2184783.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401971.32	2184783.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	401971.26	2184783.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	401971.26	2184783.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		№ 12.04.2021 № 99/2021/386707825		
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
7	401999.18	2184912	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	0.02
8	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	0.02
10	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0.02
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0.02
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	0.02
12	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	401921	2184872.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(виц объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
12.04.2021 № 99/2021/386707825			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	401999.18	2184912	данные отсутствуют	0.02
18	401999.7	2184910.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	401999.7	2184910.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	401921	2184872.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	401949.25	2184824.9	данные отсутствуют	0.1
21	401949.25	2184824.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют	0.1
22	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	401968.2	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	401968.2	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
12.04.2021 № 99/2021/386707825			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
26	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401971.32	2184783.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401971.32	2184783.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	401971.26	2184783.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	401971.26	2184783.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
<small>(виц объекта недвижимости)</small>				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		12.04.2021 № 99/2021/386707825		
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-73				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
7	401999.18	2184912	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	0.02
8	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	0.02
10	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0.02
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0.02
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	0.02
12	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	401921	2184872.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(виц объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
12.04.2021 № 99/2021/386707825			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	401999.18	2184912	данные отсутствуют	0.02
18	401999.7	2184910.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	401999.7	2184910.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	401921	2184872.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	401949.25	2184824.9	данные отсутствуют	0.1
21	401949.25	2184824.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют	0.1
22	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	401968.2	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	401968.2	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
12.04.2021 № 99/2021/386707825			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
26	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401971.32	2184783.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401971.32	2184783.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	401971.26	2184783.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	401971.26	2184783.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
<small>(виц объекта недвижимости)</small>				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____				
12.04.2021 № 99/2021/386707825				
Кадастровый номер:			50:31:0040402:66	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
7	401999.18	2184912	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	0.02
8	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	0.02
10	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0.02
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0.02
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	0.02
12	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	401921	2184872.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(виц объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
12.04.2021 № 99/2021/386707825			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	401999.18	2184912	данные отсутствуют	0.02
18	401999.7	2184910.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	401999.7	2184910.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	401921	2184872.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	401949.25	2184824.9	данные отсутствуют	0.1
21	401949.25	2184824.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют	0.1
22	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	401968.2	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	401968.2	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
12.04.2021 № 99/2021/386707825			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
26	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401971.32	2184783.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401971.32	2184783.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	401971.26	2184783.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	401971.26	2184783.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
<small>(виц объекта недвижимости)</small>				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____				
12.04.2021 № 99/2021/386707825				
Кадастровый номер:			50:31:0040402:66	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-73				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
7	401999.18	2184912	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	0.02
8	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	0.02
10	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0.02
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0.02
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	0.02
12	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	401921	2184872.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(виц объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
12.04.2021 № 99/2021/386707825			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	401999.18	2184912	данные отсутствуют	0.02
18	401999.7	2184910.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	401999.7	2184910.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	401921	2184872.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	401949.25	2184824.9	данные отсутствуют	0.1
21	401949.25	2184824.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют	0.1
22	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	401968.2	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	401968.2	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____
12.04.2021 № 99/2021/386707825			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
26	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401971.32	2184783.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401971.32	2184783.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	401971.26	2184783.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	401971.26	2184783.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

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 12.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 13.04.2021 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: _____
13.04.2021 № 99/2021/387004021			
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: 314:092-4/31	
Адрес:		городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96	
Основная характеристика (для сооружения):		протяженность	345 м
		тип	значение
Назначение:		газоснабжение	
Наименование:		Газопровод-ввод	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		746214.02	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	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 12.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 13.04.2021 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: ____
13.04.2021 № 99/2021/387004021			
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:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
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"		
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-хучетных 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 о назначении, наименовании имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Газоснабжения», наименованием «Сооружение: газопровод-ввод». 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:	Васильченко Екатерина Евгеньевна		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

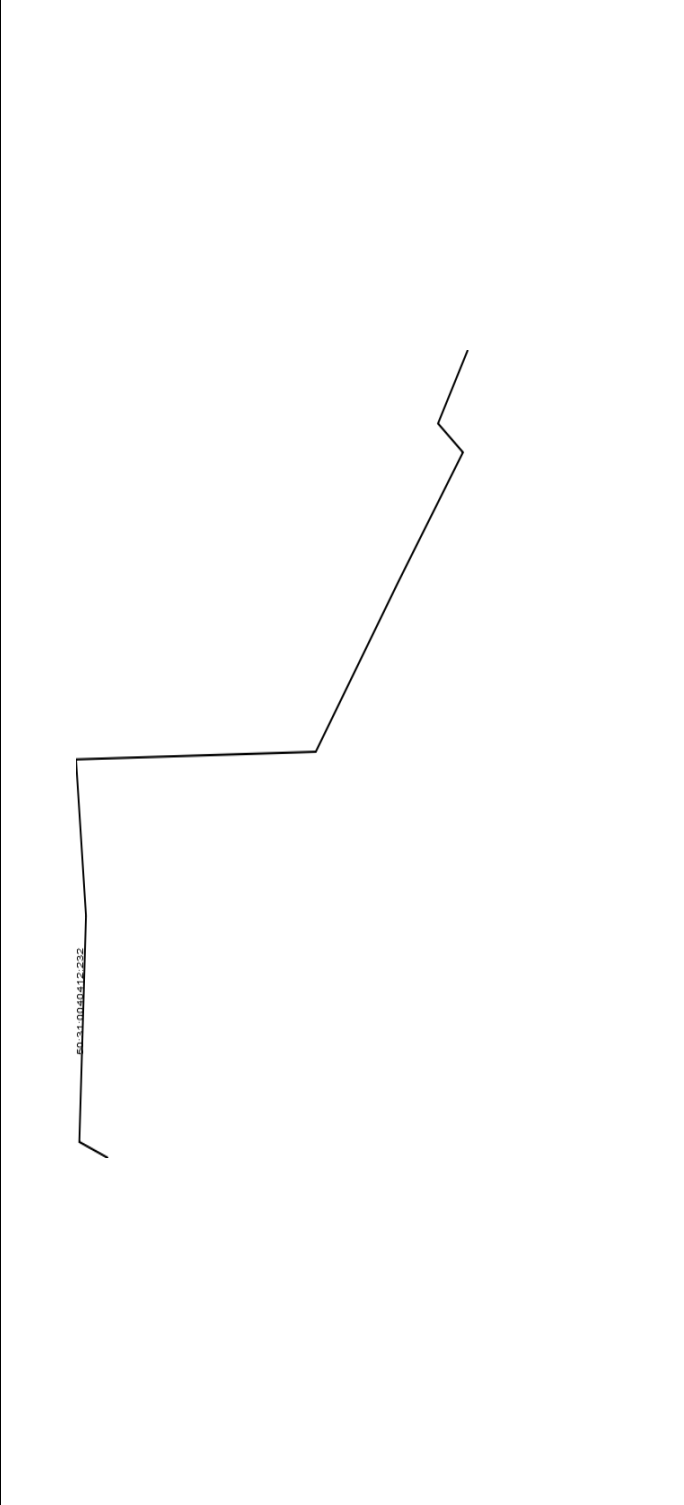
М.П.

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

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки: _____
13.04.2021 № 99/2021/387/004021		50:31:0040412:232	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"	
2.	Вид номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:31:0040412:232-50/001/2017-3 от 09.11.2017	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Доверительное управление, доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.11.2017	
	номер государственной регистрации:	50:31:0040412:232-50/001/2017-4	
3.	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" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Коммерческая недвижимость", ИНН: 7710183778	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" от 29.08.2016	
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 (пережола, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
13.04.2021 № 99/2021/387004021			
Кадастровый номер:		50:31:0040412:32	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

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

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : _____		Всего листов выписки: _____		
13.04.2021 № 99/2021/387004021						
Кадастровый номер: 50:31:0040412:232						
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-73						
Зона № _____						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	402097.5	2184575.93	данные отсутствуют	0.1		
2	402107.08	2184580.11	данные отсутствуют	0.1		
3	402104.86	2184638.87	данные отсутствуют	0.1		
4	402106.99	2184664.82	данные отсутствуют	0.1		
5	402108.2	2184679.48	данные отсутствуют	0.1		
6	402060.18	2184680.68	данные отсутствуют	0.1		
7	402039.13	2184681.2	данные отсутствуют	0.1		
8	402028.15	2184681.48	данные отсутствуют	0.1		
9	402000.79	2184725.31	данные отсутствуют	0.1		
10	401997.36	2184730.67	данные отсутствуют	0.1		
11	401990.42	2184741.49	данные отсутствуют	0.1		
12	401987.84	2184745.5	данные отсутствуют	0.1		
13	401984.53	2184750.67	данные отсутствуют	0.1		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	
М.П.						

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

Сооружение									
вид объекта недвижимости									
Лист № _____		Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
13.04.2021 № 99/2021/387004021									
Кадастровый номер: 50:31:0040412:232									
Номер точки	Координаты, м			Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м			
	X	Y	Z			H1	H2		
1	2	3	4	5	6	7			
14	401979.01	2184759.27	данные отсутствуют	0.1					
15	401987.34	2184766.77	данные отсутствуют	0.1					
16	401977.4	2184785.86	данные отсутствуют	0.1					
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости									
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют					
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют					
Государственный регистратор				полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
				ФГИС ЕГРН					

М.П.

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

Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № <u>5.1</u> Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
13.04.2021 № 99/2021/387004021		
Кадастровый номер: 50:31:0040412:232		

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-73						
Зона № _____						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН		
полное наименование должности				подпись		
				инициалы, фамилия		

М.П.

ФГИС ЕГРН

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 16.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 17.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
17.04.2021 № 99/2021/388129655			
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: 314:092-4/116	
Адрес:		Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская	
Площадь, м²:		54	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		здание трансформаторной подстанции	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2009	
Кадастровая стоимость, руб.:		835302.26	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
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 16.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 17.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

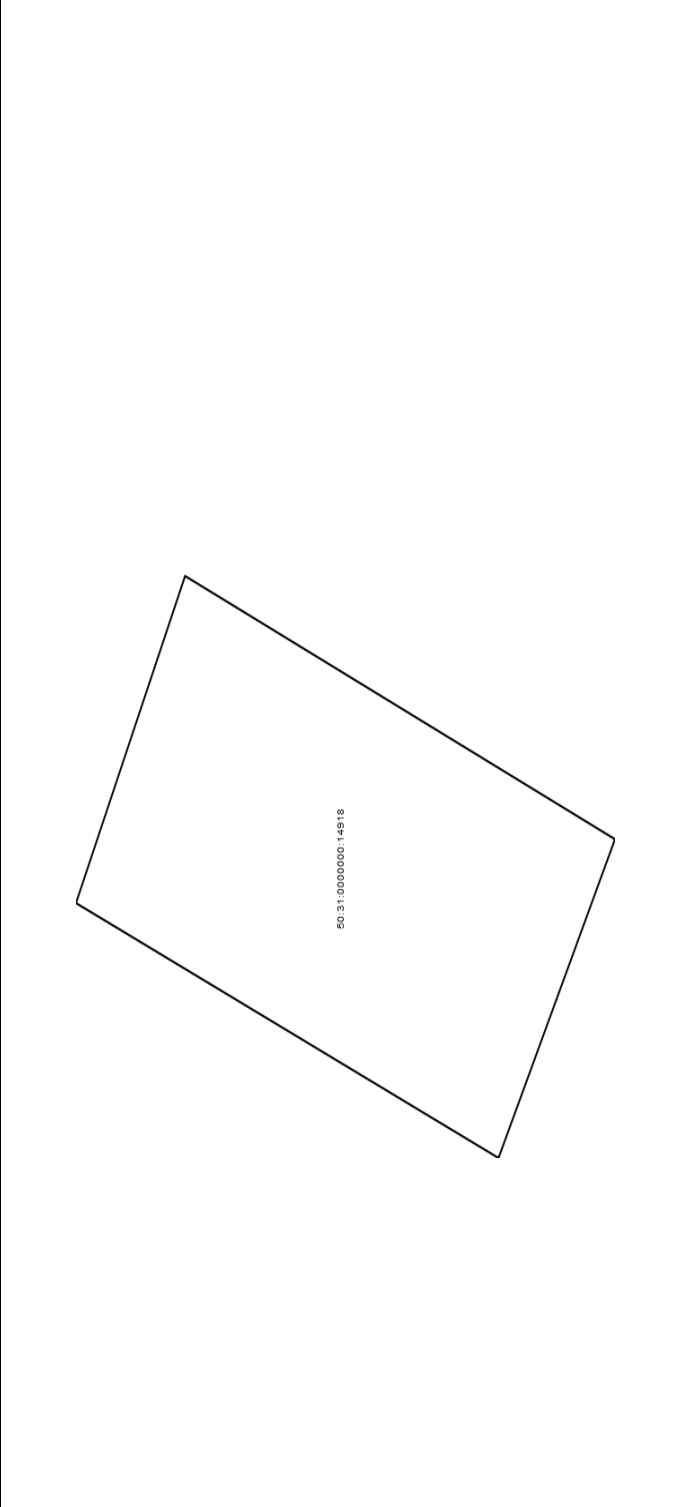
Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
17.04.2021 № 99/2021/388129655			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:14918	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	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:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
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»		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незавидительствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Васильченко Екатерина Евгеньевна		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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 разделов: _____	Всего листов выписки: _____
17.04.2021 № 99/2021/388129655			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:14918	
1.	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд 1.1. недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"	
2.	Вид номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:31:0000000:14918-50/001/2017-3 от 09.11.2017	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.11.2017	
	номер государственной регистрации:	50:31:0000000:14918-50/001/2017-4	
3.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.09.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Коммерческая недвижимость", ИНН: 7710183778	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" от 29.08.2016	
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:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (пережола, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.04.2021 № 99/2021/388129655			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:14918	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Здание										
вид объекта недвижимости										
Лист №		Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1:		Всего листов выписки:				
17.04.2021 № 99/2021/388129655										
Кадастровый номер: 50:31:000000:14918										
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК-73										
Зона №										
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м					
	X	Y			H1	H2				
1	2	3	4	5	6	7				
1	402090.74	2184854.08	данные отсутствуют	0.1						
2	402088.37	2184859.61	данные отсутствуют	0.1						
3	402079.03	2184855.16	данные отсутствуют	0.1						
4	402081.56	2184849.77	данные отсутствуют	0.1						
1	402090.74	2184854.08	данные отсутствуют	0.1						
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости										
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют						
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют						
Государственный регистратор				полное наименование должности		подпись		ФГИС ЕГРН		инициалы, фамилия
										М.П.

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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № <u>5.1</u> Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
17.04.2021 № 99/2021/388129655		
Кадастровый номер: 50:31:0000000:14918		

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-73						
Зона № _____						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН		
полное наименование должности				подпись		
				инициалы, фамилия		

М.П.

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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>			
17.04.2021 № 99/2021/388129655						
Кадастровый номер: 50:31:0000000:14918						
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	50:31:0000000:32038	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	54
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись			
			инициалы, фамилия			

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

КОПИ.

здание

вид объекта недвижимого имущества

Торгово-развлекательный центр

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	К	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, город Чехов, улица Московская, вл. 96	
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	314:092-2459	

Технический паспорт составлен по состоянию на 20 мая 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:		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.

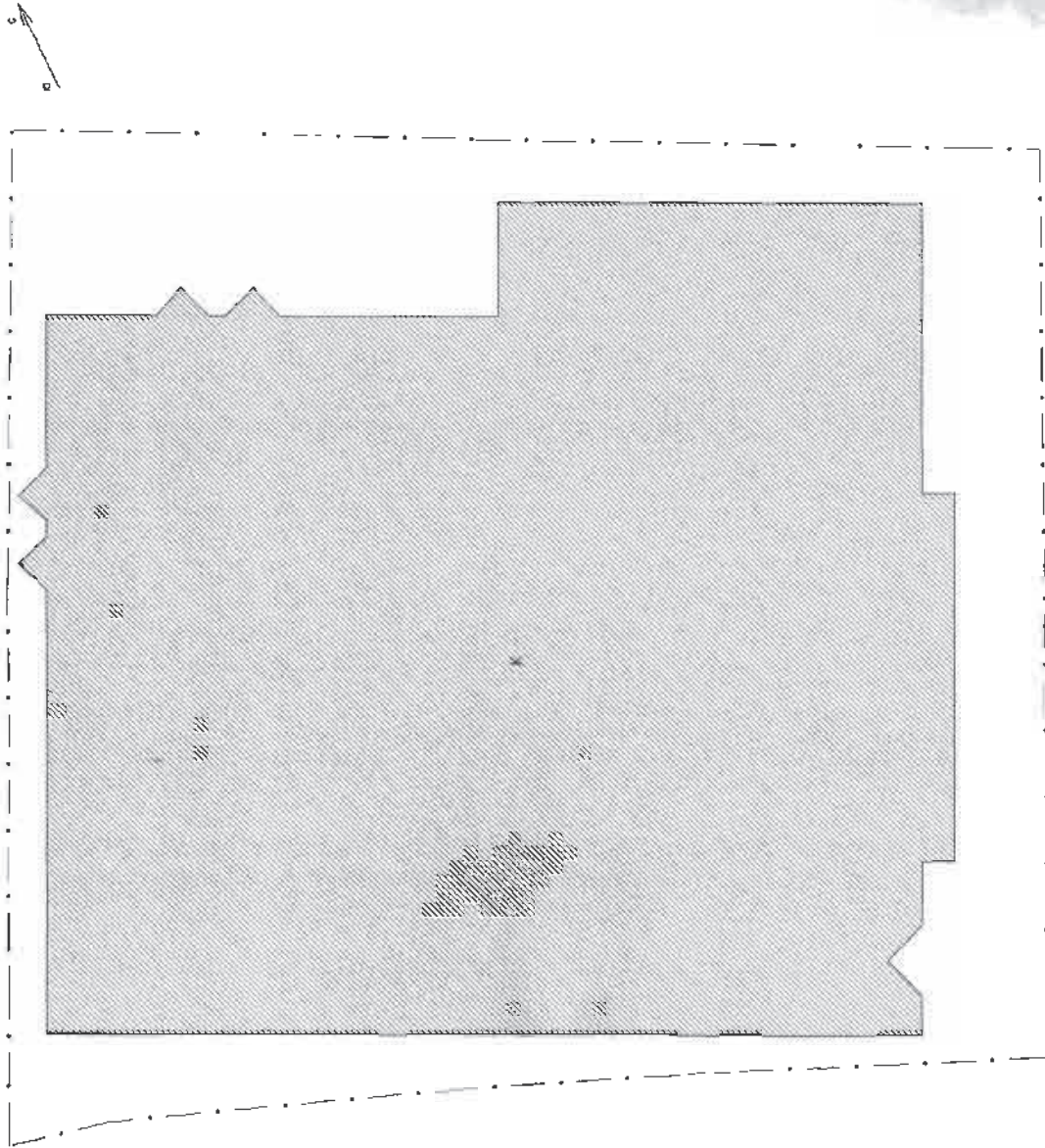
4. Состав объекта

№ 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-развлекательный центр
 (наименование объекта)

M 1:500

Лист 1 Всего листов 1



Условные обозначения:

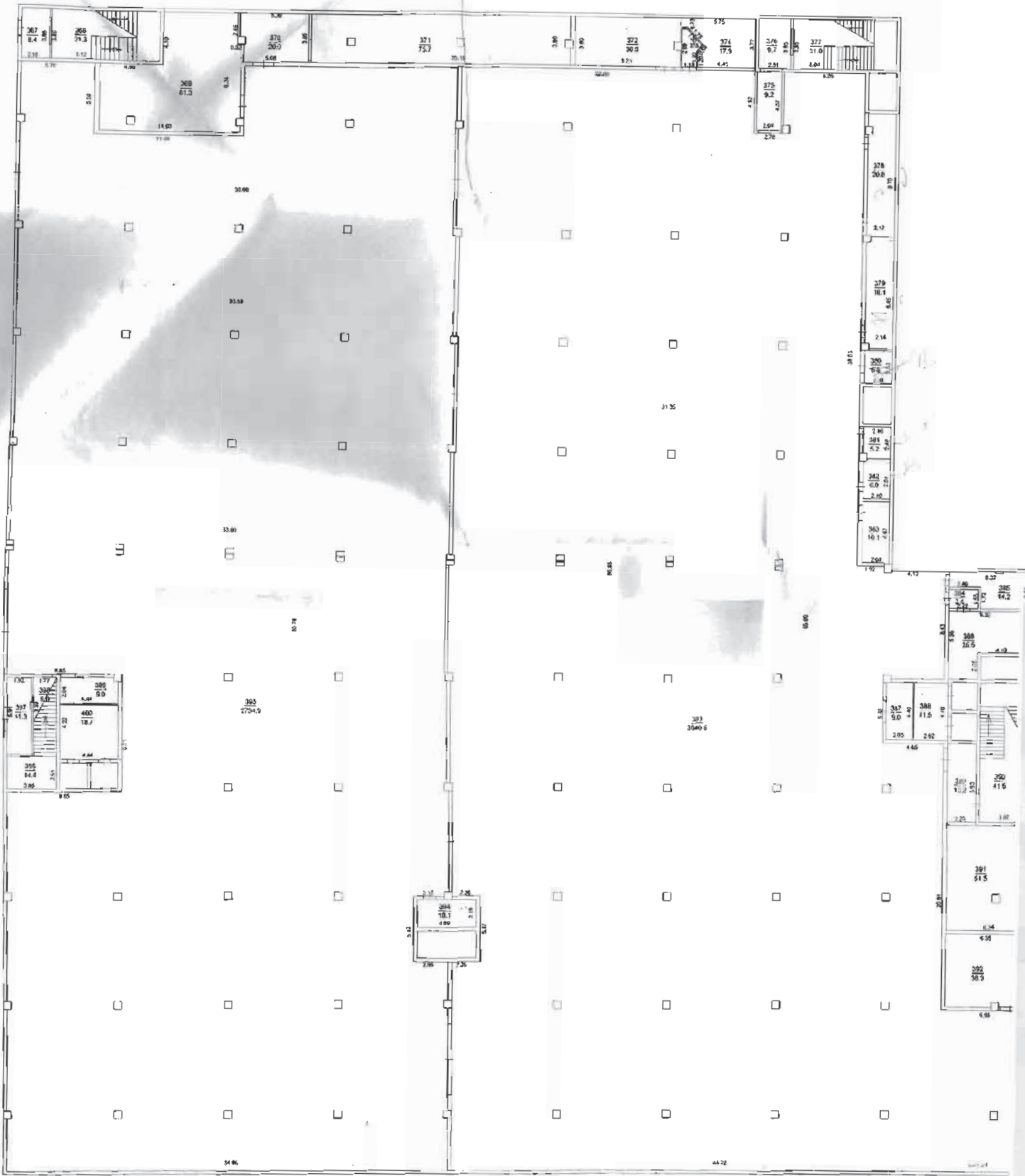
 — объект, зданиями и частями помещений
 - - - границы земельного участка

Выполнил	Проверил
Ф.И.О. Рубцов К.И.	Ф.И.О. Ибрагимов Р.И.
Подпись	Подпись

ПЛАН ПОДВАЛА ЗДАНИЯ

Шкала 1:200

Лист 1 Листов 7



Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Рудников К.И.		Андреев Н.П.	

ПЛАН ПЕРВОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

1:200

Лист 2



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

ПЛАН ВТОРОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

мас 1:200



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

ПЛАН ТРЕТЬЕГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

таб 1:200



Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Рудиков К.И.		Андреева И.П.	

ПЛАН ЧЕТВЕРТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

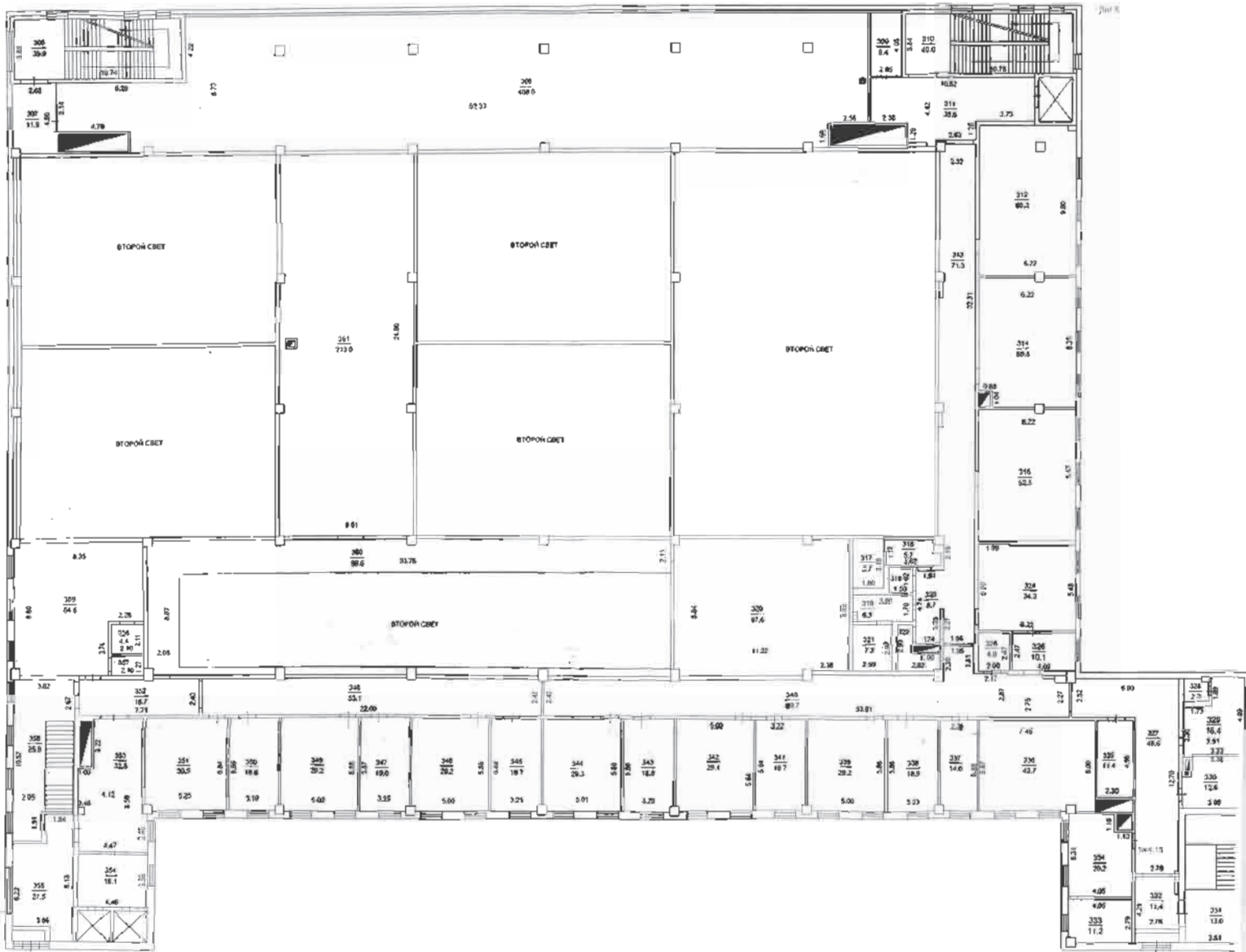
таб 1.200

Лист



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

ПЛАН ПЯТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

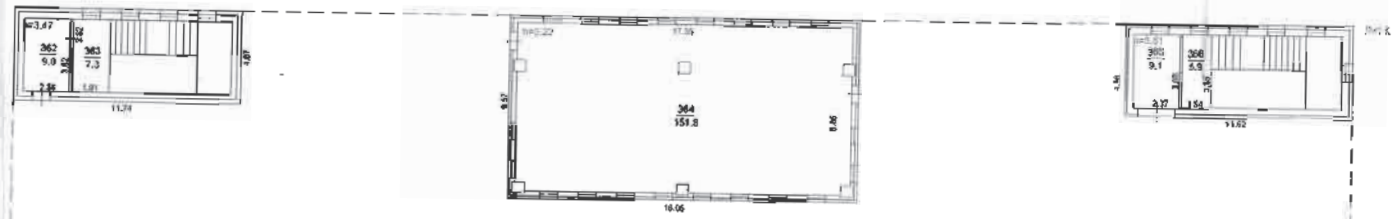


Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	

ПЛАН ШЕСТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

таб 1.200

Лист 7 Лис



Коридор



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

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание			
1	2	3	4	5	6	7	8			
К	подвальный	м/п	1	367	тамбур	8,4	3,41			
К				368	лестничная клетка	31,3				
К				369	подсобная	81,3				
К				370	вент. камера	20,0				
К				371	вент. камера	75,7				
К				372	подсобная	30,9				
К				373	коридор	3,3				
К				374	электрощитовая	17,9				
К				375	коридор	9,2				
К				376	коридор	9,7				
К				377	лестничная клетка	31,0				
К				378	подсобная	20,8				
К				379	подсобная	18,1				
К				380	подсобная	5,5				
К				381	подсобная	5,2				
К				382	подсобная	6,0				
К				383	жироуловитель	10,1				
К				384	подсобная	3,4				
К				385	подсобная	14,2				
К				386	электрощитовая	25,5				
К				387	лифтовой холл	9,0				
К				388	лифтовой холл	11,5				
К				389	подсобная	13,2				
К				390	лестничная клетка	41,5				
К				391	насосная	51,5				
К				392	подсобная	36,3				
К				393	автостоянка	3040,6				
К				394	электрощитовая	10,1				
К				395	автостоянка	2734,9				
К				396	коридор	14,4				
К				397	коридор	11,3				
К				398	подсобная	6,0				
К				399	лифтовой холл	9,0				
К				1	1	400		лифтовой холл	18,7	4,00
К						1		холл	1429,9	
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							

6455,5

1	2	3	4	5	6	7	8
К	1	1	28	основная	21,4	4,00	
К			29	основная	21,7		
К			30	основная	26,7		
К			31	основная	9,6		
К			32	основная	9,6		
К			33	основная	14,5		
К			34	лестничная клетка	65,5		
К			35	вспомогательная	5,5		
К			36	торговый зал	1158,0		
К			37	вспомогательная	1,5		
К			38	коридор	17,0		
К			39	лестничная клетка	41,4		
К			40	вентиляционная камера	144,9		
К			41	вспомогательная	43,4		
К			42	коридор	81,6		
К			43	вспомогательная	18,8		
К			44	коридор	65,1		
К			45	туалет	4,4		
К			46	вспомогательная	8,4		
К			47	вспомогательная	12,3		
К			48	основная	70,8		
К			49	основная	7,2		
К			50	электрощитовая	6,0		
К			51	лестничная клетка	23,8		
К			52	лестничная клетка	15,3		
К			53	лифт	2,8		
К			54	коридор	22,5		
К			55	вспомогательная	6,2		
К			56	коридор	64,3		
К			57	электрощитовая	5,3		
К			58	вспомогательная	10,5		
К			59	вспомогательная	18,9		
К			60	коридор	142,2		
К			61	вспомогательная	4,8		
К			62	вспомогательная	5,5		
К			63	вспомогательная	6,6		
К			64	вспомогательная	9,7		
К			65	вспомогательная	49,4		
К			66	основная	383,6		
К			67	касса	4,4		
К			68	основная	2,7		
К			69	вспомогательная	5,1		
К			70	вспомогательная	6,2		
К			71	вспомогательная	2,9		
К			72	вспомогательная	2,0		
К			73	вспомогательная	4,7		
К			74	вспомогательная	6,6		
К			75	вспомогательная	4,7		
К			76	вспомогательная	13,3		
К			77	вспомогательная	13,9		
К			78	вспомогательная	3,4		
К			79	вспомогательная	3,4		
К			80	вспомогательная	1,7		
К			81	вспомогательная	10,5		
К			82	вспомогательная	4,8		
К			83	склад	174,2		
К			84	лифт	6,3		
К			85	коридор	16,8		
К			86	коридор	30,4		
К			87	лестничная клетка	41,2		
К			88	вспомогательная	5,9		
К			89	склад	111,6		
К			90	умывальник	3,5		
К			91	туалет	1,1		
К			92	вспомогательная	1,7		
К			93	туалет	1,1		
К			94	умывальник	3,2		
К			95	электрощитовая	9,8		
К			96	лифт	3,2		
К			97	лифт	3,2		
К			98	лифт	4,3		
К			99	лифт	4,3		
К			100	лестничная клетка	15,1		

3159,8

1	2	3	4	5	6	7	8
К	1	1	101	лестничная клетка	24,5	4,00	
К			102	вспомогательная	15,6		
К			103	вспомогательная	4,2		
К			104	основная	46,0		
К			105	вспомогательная	6,6		
К			106	основная	241,2		
К			107	основная	51,7		
К	✓		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 кухни		1,6			
К	286	тамбур санузла		1,0			
К	287	санузел для персонала		1,7			
К	288	душевая		1,8			
К	289	гардероб для персонала		10,4			
К	290	заготовочная		11,6			
К	291	коридор		2,4			
К	292	коридор		40,7			
К	293	офис		4,9			
К	294	подсобное помещение станции 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 пицца/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	
			<i>Всего:</i>	32835,0		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ЗАО "Фараон" (ИНН 5048015396)	собственность	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта №RU50509000-004 от 22.04.2011, выданный орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-31/019/2011-084 от 24.05.2011г.	1

Технический паспорт

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

Издательство «Юридический центр прессы»
Юридический центр прессы, Юридический центр прессы
Юридический центр прессы, Юридический центр прессы
Юридический центр прессы, Юридический центр прессы

Юридический центр прессы
Юридический центр прессы

Юридический центр прессы
Юридический центр прессы



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) Директор Чугаев А.В.	Подпись, печать

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, надписан вручную

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

Зориславо Гермо

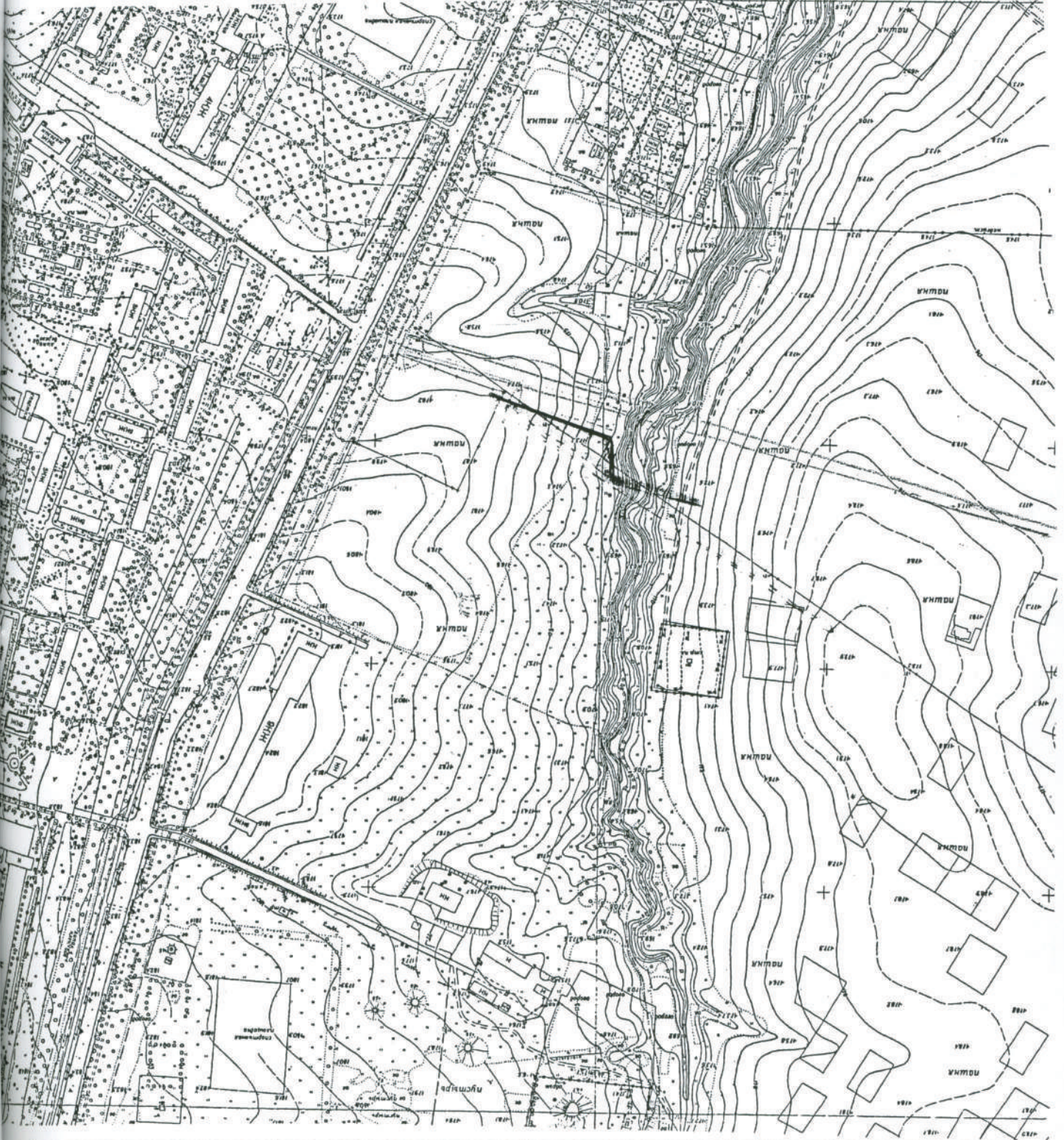


6. Ситуационный план

Газопровод-ввод
наименование сооружения

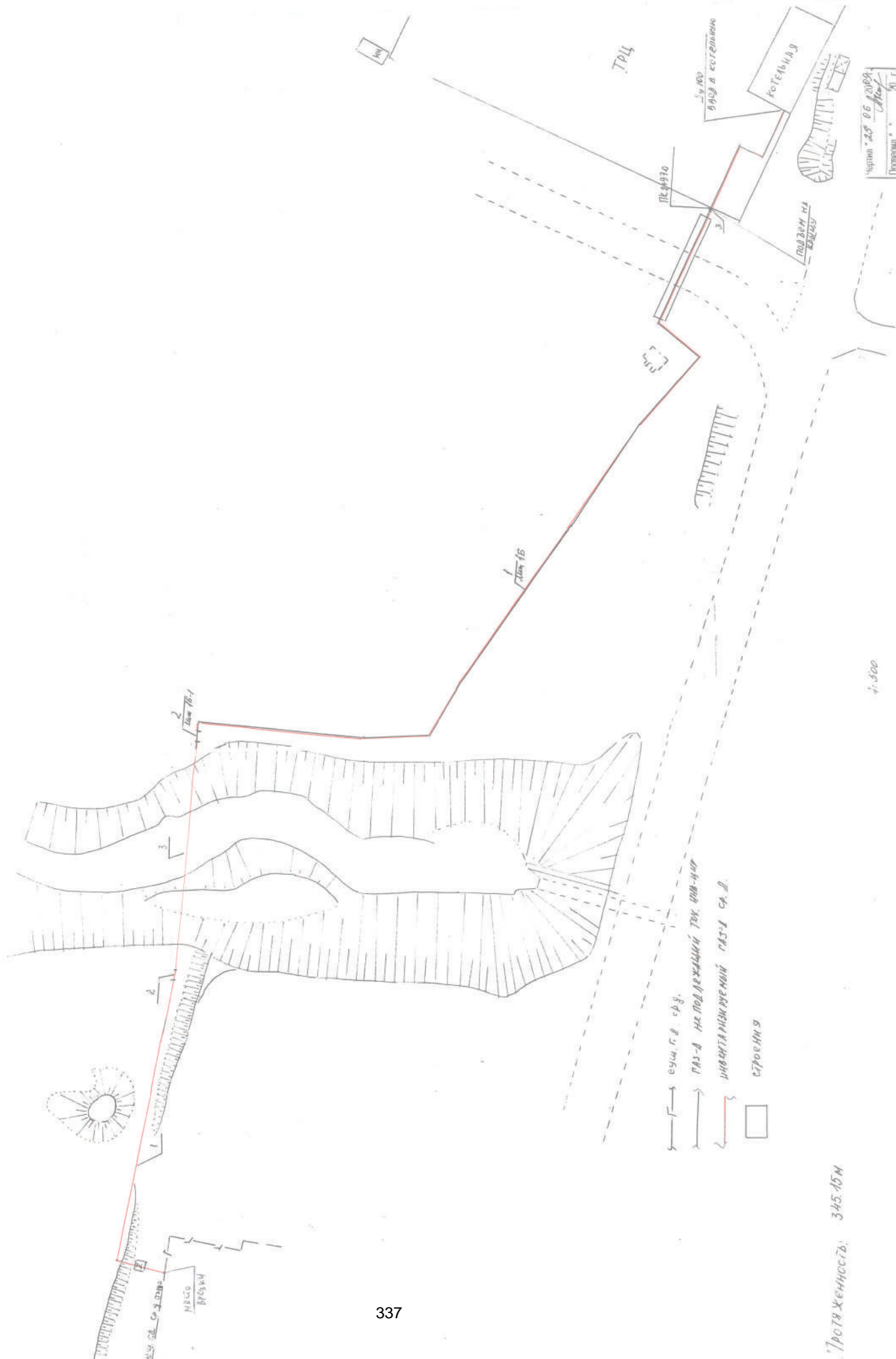
М

Лист 1 Всего листов 1



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

План газопровод-ввода по адресу: створ, за Новоюкскыя ул. 06



Третьяченность, 345.45М

8. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СООРУЖЕНИЯ

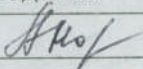
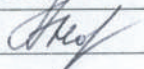
№ и литера на плане	Наименование сооружения и его частей	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопроводов (м)			Трубопроводы		Давление (МПа)
			Всего	в том числе		Материал	Диаметр условный (мм)	
				подземных	надземных			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	Газопровод-ввод		344 345,15	304,95	40,2			
в том числе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

засервисирован на гитате, исправленному
и допущенному 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. 96
(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)

N	Актив	Кадастровый (условный) номер	Вид объекта	Местоположение объекта	Стоимость
1	Чехов здание трансформаторной подстанции	50:31:0000000:14918	Здания	Россия, Московская область, городское поселение Чехов, город Чехов, Московская улица	1 465 000
2	Чехов ТЦ Карнавал	50:31:0000000:18255	Здания	Россия, Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, город Чехов, Московская улица, владение	2 503 331 000
3	Чехов земельный участок, площадь: 9 047 кв.м	50:31:0040402:66	Земельный участок	Россия, Московская область, город Чехов, Московская улица, строение 96	30 866 000
4	Чехов газопровод-авод, протяженность: 345 м	50:31:0040412:232	Прочая недвижимость	Россия, Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, город Чехов, Московская улица, дом 96,	867 000
					2 536 529 000

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, наплавленная кровля

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, наплавленная кровля