

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

НОМЕР ОТЧЕТА:	09/01/19-3
ЗАКАЗЧИК:	АО УК "ПЕРВАЯ" Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "СБЕР - АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС 2"
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	НАО "ЕВРОЭКСПЕРТ"
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ:	25.04.2022
ДАТА ОЦЕНКИ:	20.04.2022

121170, г. Москва,
ул. Поклонная, д. 3, корп. 1, этаж 20
АО УК "Первая"
Д.У. ЗПИФ недвижимости
"Сбер - Арендный бизнес 2"

г-ну Алифировцу В.Ф.

25 апреля 2022 г.

Уважаемый Валерий Федорович!

В соответствии с Договором № 09/01/19 от 03.12.2019 г. и Заданием на оценку № 3 от 28.03.2022 г. между Акционерным обществом "Управляющая компания "Первая" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер - 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 20.04.2022 г. для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 2".

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

2 369 600 000 (Два миллиарда триста шестьдесят девять миллионов шестьсот 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	2 334 395 000
Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская	1 402 000
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	701 000
Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: РФ, Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96	33 102 000

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

С уважением,
Анна Шлапакова
Директор Департамента оценки и
стоимостного консультирования

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



СОДЕРЖАНИЕ

1	Общие сведения.....	7
1.1	Основные термины и определения	9
1.2	Применяемые стандарты	9
1.3	Основные факты и выводы.....	10
1.4	Задание на оценку	11
1.5	Принятые при проведении оценки допущения	13
1.6	Сведения об Исполнителе, Оценщиках Исполнителя и специалистах, привлекаемых к проведению оценки	15
1.6.1	Исполнитель	15
1.6.2	Оценщики.....	15
1.6.3	Специалисты, привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке.....	16
2	Описание Объекта оценки.....	17
2.1	Описание прав.....	19
2.2	Описание местоположения.....	20
2.3	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	23
2.4	Фотографии Объекта оценки	34
3	Анализ наиболее эффективного использования	45
4	Анализ рынка	49
4.1	Анализ макроэкономических факторов.....	51
4.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки.....	58
4.3	Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона	61
4.4	Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения Московской обл.	74
5	Определение справедливой стоимости.....	79
5.1	Общая методология оценки.....	81
5.2	Обоснование выбора используемых подходов и методов	82
5.3	Сравнительный подход	83
5.4	Доходный подход	91
5.5	Выведение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки	238
Приложение 1	Перечень данных, использованных в Отчете	241
Приложение 2	Расчетные и вспомогательные данные	245
Приложение 3	Копии источников, используемых в расчете.....	257
Приложение 4	Методология оценки.....	269
Приложение 5	Информация об Исполнителе и Оценщике	277
Приложение 6	Копии документов об Объекте оценки	291



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 №3 от 28.03.2022 г.
Заказчик	Акционерное общество "Управляющая компания "Первая" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 2" (АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сбер - 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/776/20100/21 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. Страховой полис № 0991R/776/20044/22 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, акционерного общества "АльфаСтрахование" от 23.03.2022 г. Страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) руб. Срок действия: 16.04.2022- 15.04.2023 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	20.04.2022 г.
Отчет	Отчет № 09/01/19-3 от 25.04.2022 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 № 3 от 28.03.2022 г.
Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96
Дата оценки	20.04.2022 г.
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов сравнительного подхода	2 033 734 871 руб. без НДС
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов доходного подхода	2 369 599 946 руб. без НДС
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов затратного подхода	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки (округленно), в том числе:	2 369 600 000 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>2 334 395 000 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>1 402 000 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>701 000 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: РФ, Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96</i>	<i>33 102 000 руб., НДС не облагается</i>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отчет подготовлен для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбер-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., 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: РФ, 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 13.04.2022 г. на здание с к.н. 50:31:0000000:18255.2. Выписка из ЕГРН от 30.03.2022 г. на земельный участок с к.н. 50:31:0040402:66.3. Выписка из ЕГРН от 30.03.2022 г. на здание с к.н. 50:31:0000000:14918.4. Выписка из ЕГРН от 30.03.2022 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 28.02.2022 г.7. Реестр арендаторов по состоянию на 31.03.2022 г.8. Данные о вакантных площадях по состоянию на 20.04.2022 г.9. Разрешения на ввод в эксплуатацию объектов с кад. № 50:31:0040412:232 и № 50:31:0000000:14918.10. Сведения о фактических доходах за 2019 г. и о дополнительных доходах за 2021 г. и 1 кв. 2022 г., а также данные об операционных расходах за 2019 г., 2021 г. и 1 кв. 2022 г.11. Информационное письмо от 19.04.2022 г., предоставленное Заказчиком.12. Информационное письмо № 0806/22 от 07.04.2022 г., предоставленное Заказчиком.13. Карточка предприятия АО УК "Первая" Д. У. ЗПИФ недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 2"14. Лист записи ЕГРЮЛ АО УК "Первая" от 04.04.2022 г.15. 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>Имеющиеся ограничения (обременения) Объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255 - доверительное управление, аренда (в том числе субаренда). • Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918 - доверительное управление. • Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232 - доверительное управление. • Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66 - доверительное управление. <p>Также 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 "Сбер - Арендный бизнес 2", под управлением АО УК "Первая", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и отчетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".</p> <p>Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость: определять не требуется.</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>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"</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 2".</p> <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>20.04.2022 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>08.04.2022 г.</p>
<p>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</p>	<p>Общие и специальные допущения и ограничения указаны в Разделе 1.5 Отчета</p>

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. Дата оценки приходится на период существенного ухудшения внешнеполитической и экономической ситуации в Российской Федерации, а также высокой неопределенности на внутреннем и внешнем рынках, затронувшей в той или иной степени все рынки и сегменты. Пользователь отчета должен понимать, что текущие обстоятельства оказали существенное влияние на рынок Объекта оценки и могут значительно повлиять на стоимость Объекта оценки сейчас и в дальнейшем. Оценка степени такого влияния приводится и учитывается в Отчете исключительно в рамках доступной на дату оценки информации, которая по объективным причинам может претерпеть существенные изменения в краткосрочной перспективе.
16. 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 справедливой стоимостью Объекта оценки действительно по состоянию на дату оценки и может измениться после даты оценки.

17. Даты предоставления выписок из ЕГРН на оцениваемые объекты отличаются от даты оценки - 20.04.2022 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.
18. В предоставленных выписках из ЕГРН на земельный участок с кад. №50:31:0040402:66 и газопровод-ввод с кад. №50:31:0040412:232 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 "Сбер - Арендный бизнес 2", Оценщик исходит из допущения, что рассматриваемые объекты являются собственностью Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 2".
19. Согласно предоставленным Заказчиком выпискам из ЕГРН, объекты (здание ТРЦ, здание трансформаторной подстанции, газопровод-ввод, земельный участок) в составе Объекта оценки имеют различные адреса. В рамках настоящего Отчета за основной адрес Объекта оценки Оценщик принимает адрес здания ТРЦ, согласно выписке из ЕГРН, - Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.
20. 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 "Сбер - Арендный бизнес 2" под управлением АО УК "Первая" не оформлены. По состоянию на дату оценки идет процесс оформления прав на часть указанного земельного участка. В рамках настоящего Отчета Оценщик исходит из допущения о том, что права на часть земельного участка под зданием (трансформаторная подстанция) с кад. № 50:31:0000000:14918 будут оформлены в соответствии с действующим законодательством. Справедливая стоимость прав на земельный участок под зданием трансформаторной подстанции учитывается в стоимости оцениваемого единого объекта недвижимости.
21. По данным выписки из ЕГРН от 30.03.2022 г. на оцениваемом земельном участке, кроме нежилого здания ТРЦ с кад. №50:31:0000000:18255 расположен объект с кад. №50:31:0040402:1099. По данным Росреестра указанный объект с кад. №50:31:0040402:1099 не определяется. Заказчиком не была предоставлена уточняющая информация по данному объекту. В результате проведения осмотра наличие указанного объекта не было установлено. В результате вышесказанного Оценщик исходит из допущения, об отсутствии данного объекта на оцениваемом земельном участке и не учитывает его при определении справедливой стоимости.
22. В соответствии с данными Реестра арендаторов, предоставленного Заказчиком, существенная часть арендопригодной площади (94,2%) здания ТРЦ сдана по договорам долгосрочной аренды и краткосрочной аренды, а также по договорам аренды на неопределенный срок. Стоимость Объекта определена с учетом наличия указанных договоров аренды. Досрочное расторжение договоров в рамках настоящей оценки не рассматривается.
23. В рамках данной оценки в задачи Оценщика не входит проверка заключенных договоров аренды и их условий. Оценка проводится при допущении, что по состоянию на дату оценки договоры, указанные в реестре договоров аренды, являются действующими и данные достоверны.
24. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки производится на основании информации, предоставленной Заказчиком: поэтажного плана Объекта оценки со схемой расположения арендаторов, реестра арендаторов, данных по вакантным площадям, данных о фактических доходах за 2019 г., данных о дополнительных доходах за 2021 г. и 1 кв. 2022 г., а также данные об операционных расходах за 2019 г., 2021 г. и 1 кв. 2022 г. Согласно информационному письму №6/н от 19.04.2022 г., Заказчик просит не раскрывать указанные выше данные, поскольку данная информация является конфиденциальной. В связи с этим указанные данные не могут быть приведены в настоящем Отчете об оценке, который публикуется в открытом доступе на сайте АО УК "Первая". Учитывая вышеизложенное, указанные данные хранятся в архиве Исполнителя и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.
25. Величина арендопригодной площади ТРЦ "Карнавал" принята в соответствии с данными реестра арендаторов и поэтажного плана здания ТРЦ, а также данными по вакантным площадям, предоставленными Заказчиком.
26. В соответствии с заданием на оценку, осмотр Объекта оценки не проводится. Однако, 08.04.2022 г. представителем Оценщика был проведен осмотр здания ТРЦ с кадастровым номером 50:31:0000000:18255, а также земельного участка с кадастровым номером 50:31:0040402:66, фотоматериалы представлены в соответствующем разделе настоящего Отчета.
27. Заказчиком по договору на проведение оценки № 09/01/19 от 03.12.2019 г., и заданию на оценку № 3 от 28.03.2022 г. в соответствии с которыми производится настоящая оценка является АО "Сбер Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2". В соответствии с уведомлением, предоставленным Заказчиком №0806/22 от 07.04.2022 г. АО "Сбер Управление Активами" (ИНН 7710183778, ОГРН 1027739007570) изменило фирменное наименование, новое фирменное наименование с 04.04.2022 г.:
 - полное фирменное наименование Общества: Акционерное общество "Управляющая компания "Первая" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 2";
 - сокращенное фирменное наименование Общества: АО УК "Первая" ЗПИФ недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 2".

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

Следует отметить, что изменение наименования Управляющей компании не является реорганизацией Управляющей компании, не влечет за собой изменение прав и обязанностей по договорам, заключенным с Управляющей компанией, действующей в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 2" и не требует подписания каких-либо дополнительных соглашений к договорам, заключенным с Управляющей

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

компанией, действующей в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 2". ОГРН, ИНН, адрес и иные реквизиты не изменяются.

Учитывая, что дата оценки, а также дата составления настоящего Отчета следуют после смены фирменного наименования, в Отчете используются актуальные данные.

28. Прочие допущения указаны далее по тексту Отчете и имеют такую же силу, что и приведенные в данном разделе.

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

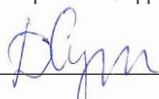
Непубличное акционерное общество "Евроэксперт", НАО "Евроэксперт"

- Местонахождение, почтовый адрес: 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, этаж 5, помещение 8.
- Страховой полис № 0991R/776/20100/21 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.
- Страховой полис № 0991R/776/20044/22 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, акционерного общества "АльфаСтрахование" от 23.03.2022 г. Страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) руб., срок действия: 16.04.2022-15.04.2023 гг.
- ОГРН 1047796300298 от 28.04.2004 г.

1.6.2 ОЦЕНЩИКИ

Суздаева 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/776/0000041/20-34 от 05.12.2021 г. Страховая сумма: 30 млн. руб. Срок действия: 01.01.2021-31.12.2022 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" № 029871-1 от 24.09.2021 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.
- Номер контактного телефона: +7 (495) 983-09-59.
- Почтовый адрес Оценщика совпадает с почтовым адресом НАО "Евроэксперт".
- Адрес электронной почты: dsuzdaleva@euroexpert.ru.
- Стаж работы в оценочной деятельности - с 2008 г.



Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

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

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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

Хохлова Анна Сергеевна

- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО "Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации" № 107724 0690141 от 18.06.2014 г. по направлению подготовки "Менеджмент организации", квалификация "Менеджер".
- Диплом о профессиональной переподготовке ФГБОУ ВПО "Уральский государственный экономический университет" "Институт дополнительного профессионального образования" по программе профессиональной переподготовки "Оценка стоимости предприятия (бизнес)" № 240018219 от 29.12.2015 г.
- Свидетельство о профессиональной переподготовке НОУ ДПО "Урало-Сибирский Институт Бизнеса" серия НР-49/7 от 23.06.2016 г. по направлению "Менеджмент".

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

определение справедливой стоимости Объекта оценки, оформление соответствующих частей Отчета.

Фокин Дмитрий Александрович

- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВО "Государственный университет по землеустройству" №107724 5364109 от 06.07.2021 г. по направлению подготовки "21.03.02 Землеустройство и кадастры", квалификация "Бакалавр".
- Диплом о профессиональной переподготовке ФГБОУ ВО "Государственный университет по землеустройству" ПП № 001445 от 12.07.2021 г. по дополнительной профессиональной программе (программе профессиональной переподготовки) "Оценка стоимости недвижимости".

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

анализ рынка, 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	Стоимость объектов, используемая в целях учета, руб.
Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН от 13.04.2022 г.	2 507 482 000
Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. Выписка из ЕГРН №99/2022/458242133 от 30.03.2022 г.	1 387 000
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 99/2022/458245913 от 30.03.2022 г.	786 000
Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: РФ, Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96. Выписка из ЕГРН 99/2022/458248593 от 30.03.2022 г.	31 573 000
Итого	2 541 228 000

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 "Сбер - Арендный бизнес 2" под управлением АО УК "Первая" на праве общей долевой собственности. Реквизиты правоподтверждающих документов указаны выше в Т. 2.1.

Обременения

В соответствии с данными правоподтверждающих документов, по состоянию на дату оценки на все оцениваемые объекты зарегистрировано обременение в виде доверительного управления в пользу АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 2"¹. В соответствии с заданием на оценку № 3 от 28.03.2022 г. оценка проводится без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.

Согласно данным выписки из ЕГРН от 13.04.2022 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.

¹ В выписках из ЕГРН от 13.04.2022 и от 30.03.2022 г. указано прежнее фирменное наименование: АО "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Коммерческая недвижимость" ИНН: 7710183778.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

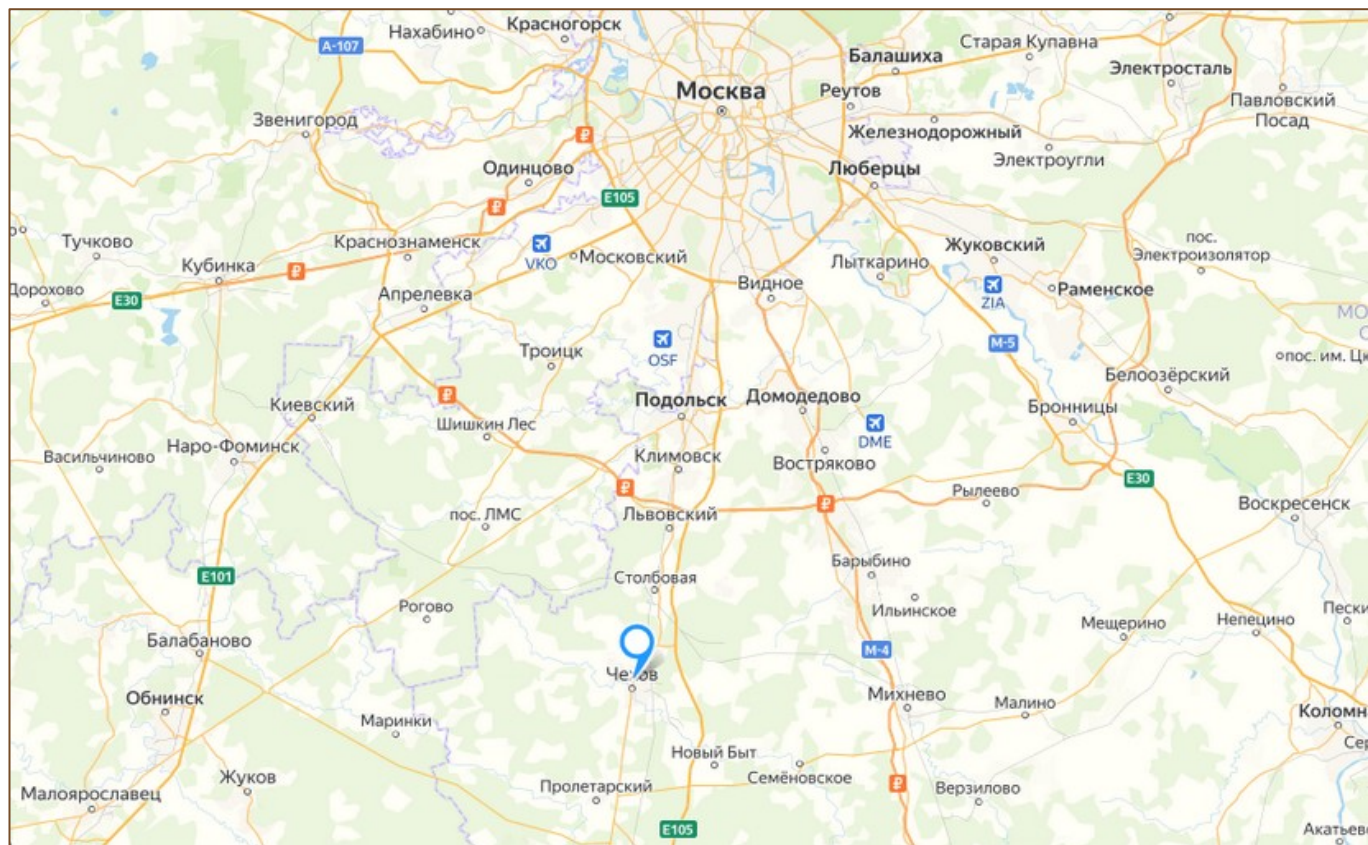
2.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

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

Численность населения г. Чехов по состоянию на 01.01.2021 г. составляет 71 077 человек.

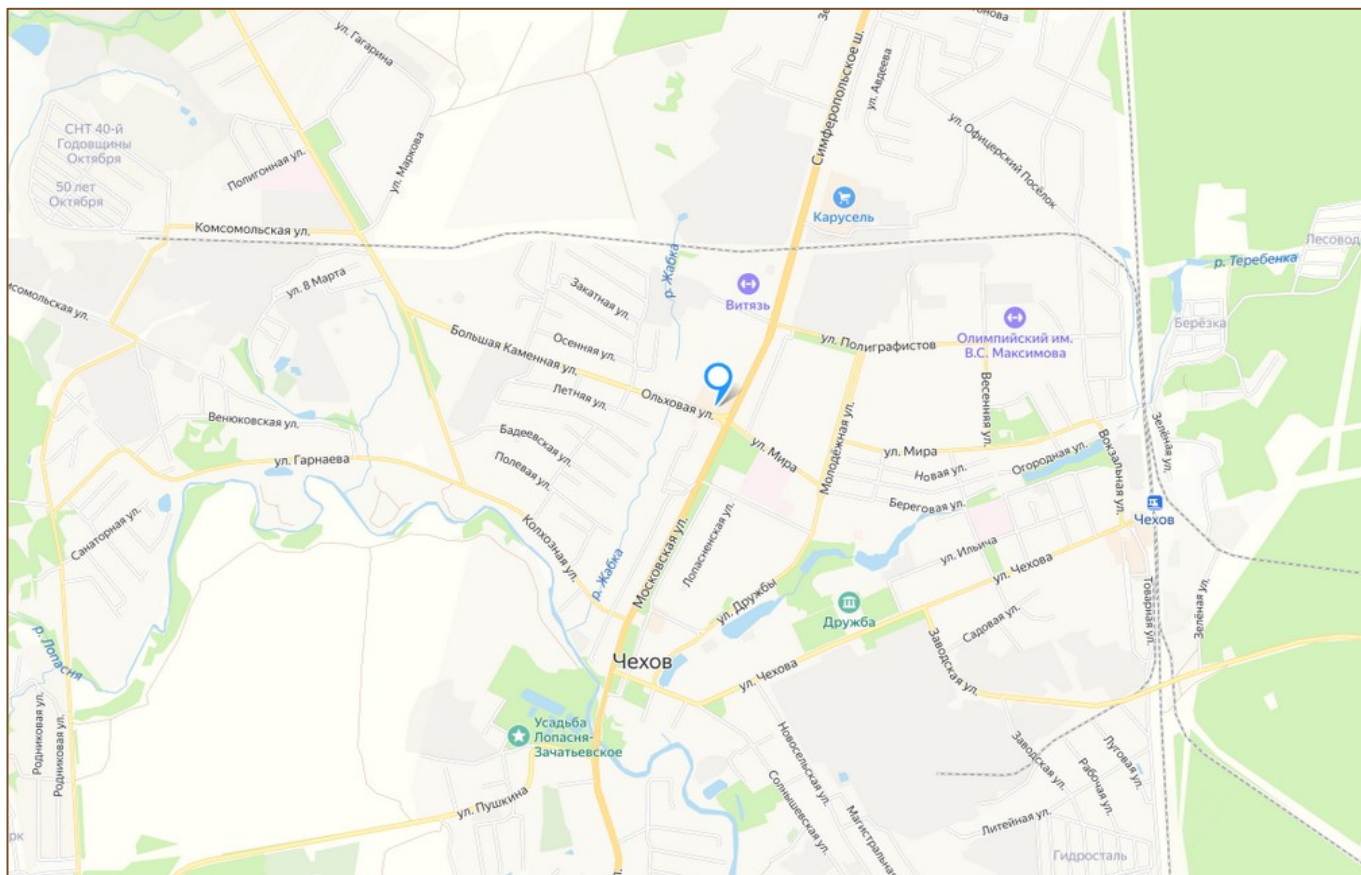
И. 2.1 Схема расположения Объекта оценки на карте Московской обл.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

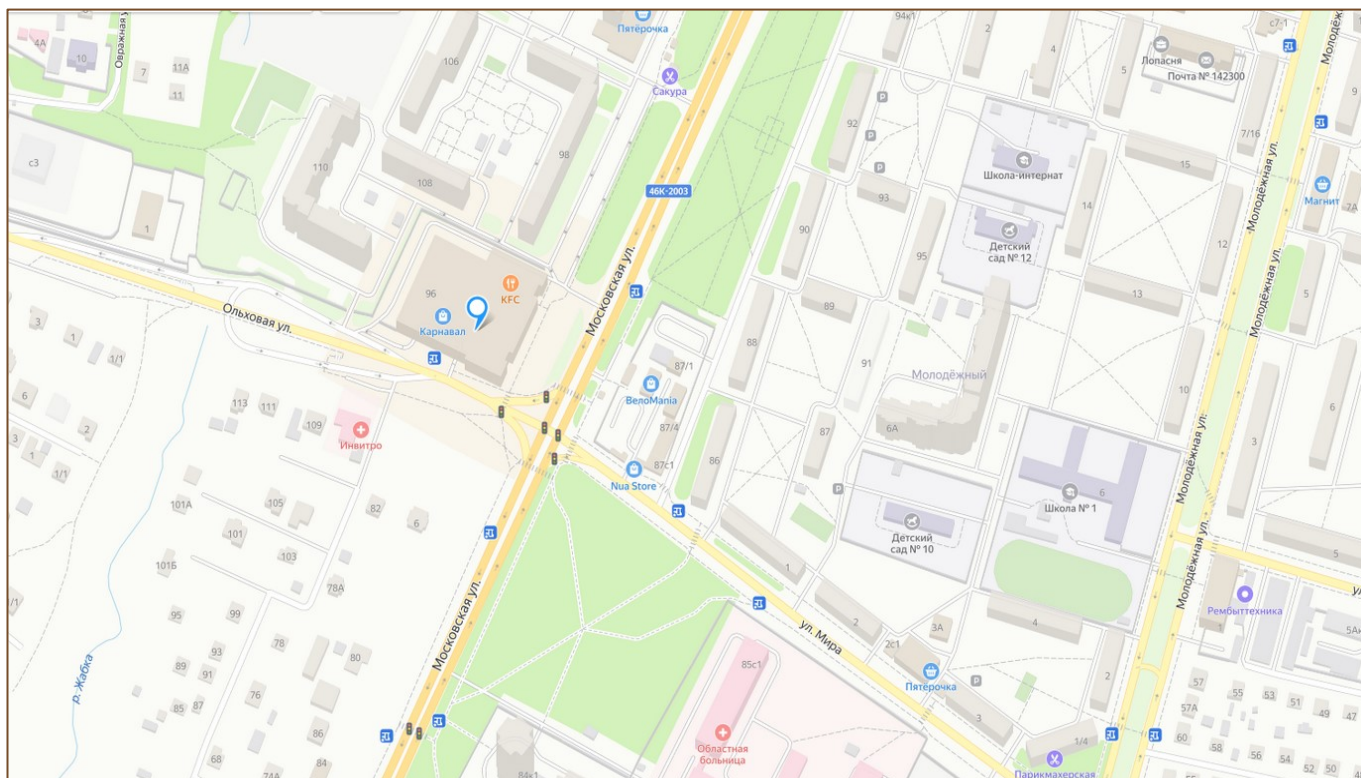
2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

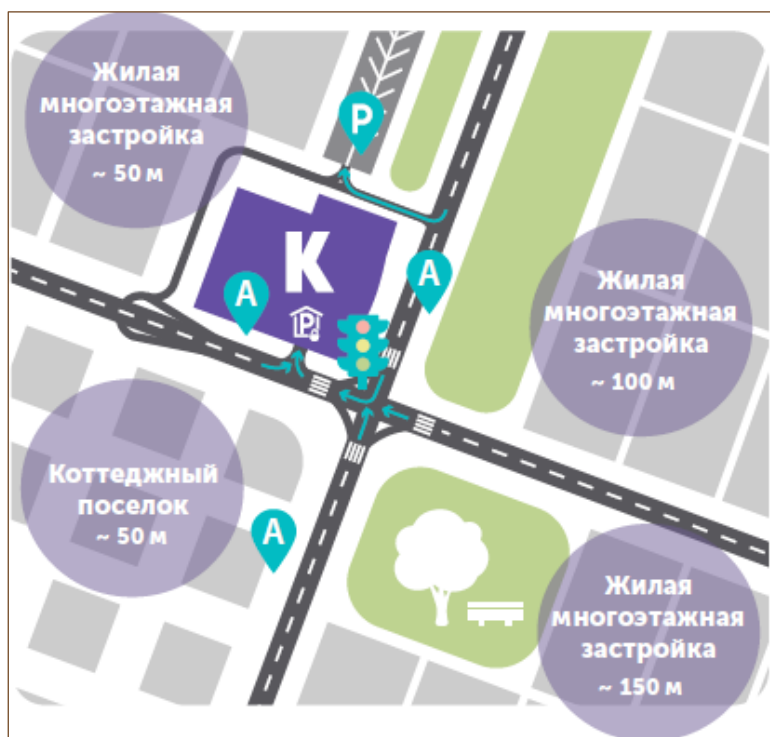
Источник: анализ Оценщика

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.
- 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>

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

И. 2.5 Зона охвата Объекта оценки



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

2.3 ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Описание физических характеристик Объекта оценки представлено в таблице ниже.

Т. 2.3 Описание зданий в составе Объекта оценки

Характеристика	Значение	
Тип	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	Торгово-развлекательный центр	Трансформаторная подстанция
Тип торгового центра	Окружной	-
Местоположение	Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	
Линия домов	Первая линия крупной улицы	-
Этаж расположения	7, в том числе подземных 1	1
Общая площадь, кв. м, в т.ч.:	32 835,0	54,0
площадь подвала, кв. м	6 435,5	-
площадь 1-го этажа, кв. м	5 981,5	-
площадь этажей выше 1, кв. м	20 418,0	-
Арендопригодная площадь, кв. м	17 654,7	-
Площадь застройки, кв. м	6 941,9	-
Количество машиномест в наземном паркинге, шт.	300	-
Количество машиномест в подземном паркинге, шт.	117	-
Внутренняя отделка	Стандартная	Отсутствует
Инженерные системы	Водоснабжение, водоотведение, отопление, канализация, электроснабжение, центральное кондиционирование	Электроснабжение

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика	Значение		
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	3 674,2	208,5	3 882,7
2 этаж	4 358,1	267,8	4 625,9
3 этаж	4 582,2	139,4	4 721,6
4 этаж	3 697,0	169,6	3 866,6
5 этаж	325,6	232,3	557,9
Итого	16 637,1	1 017,6	17 654,7

Источники: данные реестра договоров аренды, анализ оценщика

Таким образом, величина арендопригодной площади Объекта оценки составляет 17 654,7 кв. м.

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

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

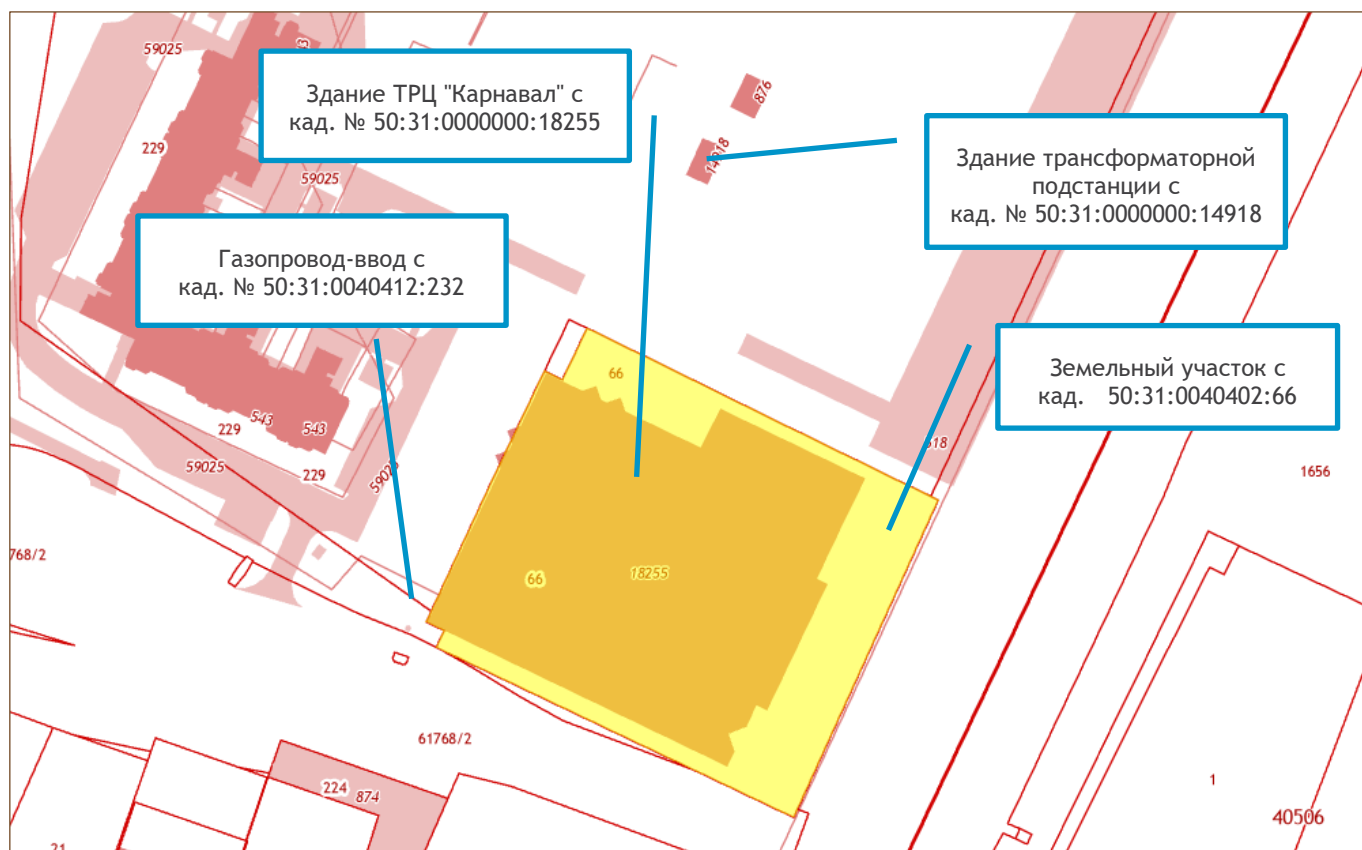
Характеристика	Значение
Рельеф	Ровный
Инженерное оснащение	Теплоснабжение, водопровод, канализация, электроснабжение
Перечень строений на земельном участке	Нежилое здание (торгово-развлекательный центр) с кад. № 50:31:0000000:18255 ²

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 "Сбер - Арендный бизнес 2" под управлением АО УК "Первая" не оформлены. По состоянию на дату оценки идет процесс оформления прав на часть указанного земельного участка. В рамках настоящего Отчета Оценщик исходит из допущения о том, что права на часть земельного участка под зданием (трансформаторная подстанция) с кад. № 50:31:0000000:14918 будут оформлены в соответствии с действующим законодательством. Справедливая стоимость прав на земельный участок под зданием трансформаторной подстанции учитывается в стоимости оцениваемого единого объекта недвижимости.

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

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



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

² По данным выписки из ЕГРН от 30.03.2022 г. на оцениваемом земельном участке, кроме нежилого здания ТРЦ с кад. №50:31:0000000:18255 расположен объект с кад. №50:31:0040402:1099. По данным Росреестра указанный объект с кад. №50:31:0040402:1099 не определяется. Заказчиком не была предоставлена уточняющая информация по данному объекту. В результате проведения осмотра наличие указанного объекта не было установлено. В результате вышесказанного Оценщик исходит из допущения, об отсутствии данного объекта на оцениваемом земельном участке и не учитывает его при определении справедливой стоимости.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Текущее использование

По состоянию на дату оценки оцениваемые объекты недвижимости представляют собой комплекс имущества, функционирующий как единый объект недвижимости (ЕОН), представляющий собой торгово-развлекательный центр с коммуникациями и земельным участком, на котором он расположен. Оцениваемый единый объект недвижимости эксплуатируется согласно его функциональному назначению в качестве торгово-развлекательного центра окружного масштаба³ 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" 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 "М.Видео". На четвертом уровне расположены многозальный кинотеатр "Матрица", детский парк развлечений, а также зона фудкорта. На пятом уровне расположены помещения, предназначенные для оказания услуг и офисные помещения, в которых располагается управляющая компания.

³ 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 28.02.2022 г, предоставленного Заказчиком

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

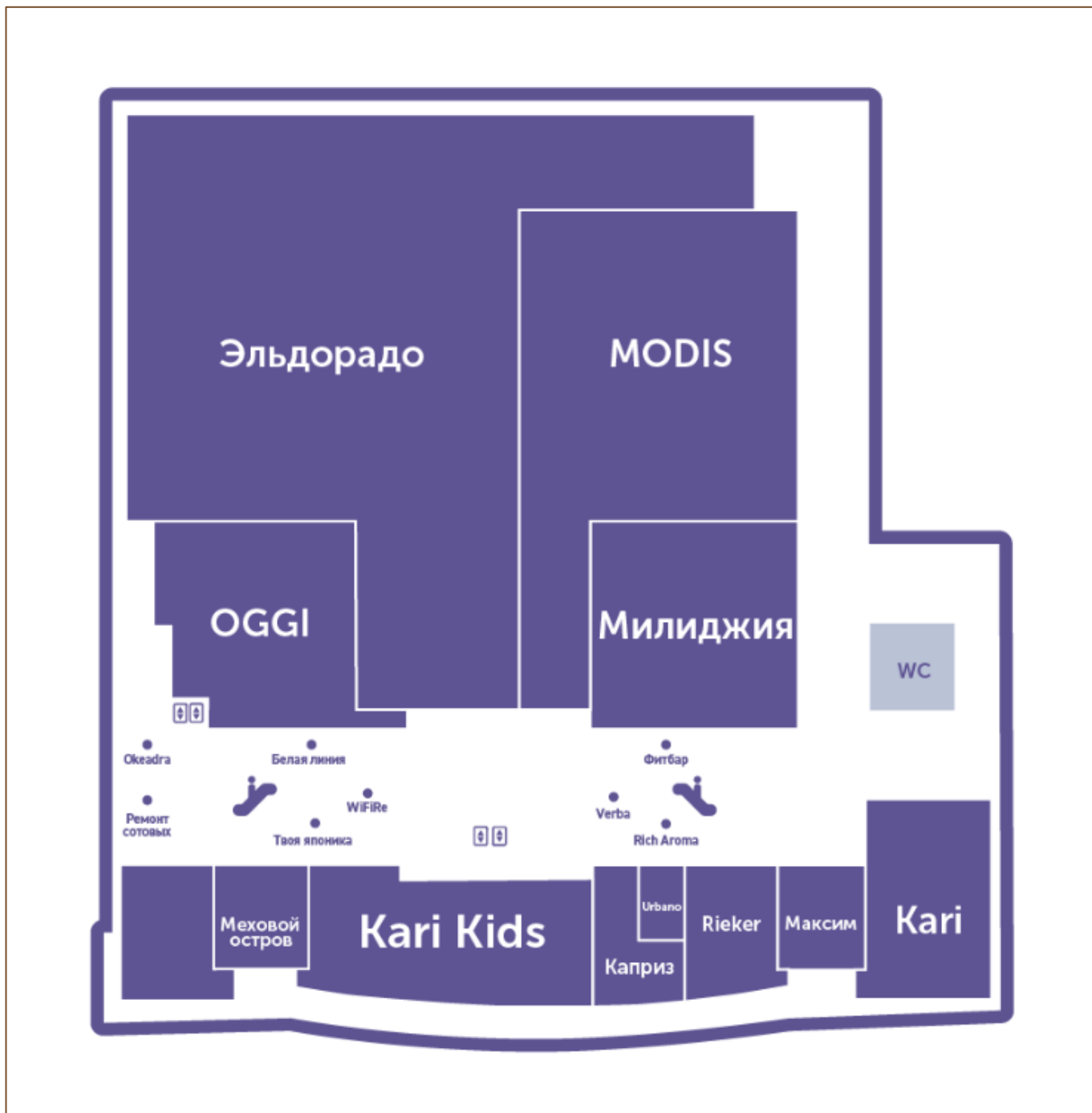
И. 2.8 поэтажный план ТРЦ "Карнавал" (2 уровень)



Источник: данные поэтажного плана ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 28.02.2022 г, предоставленного Заказчиком

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

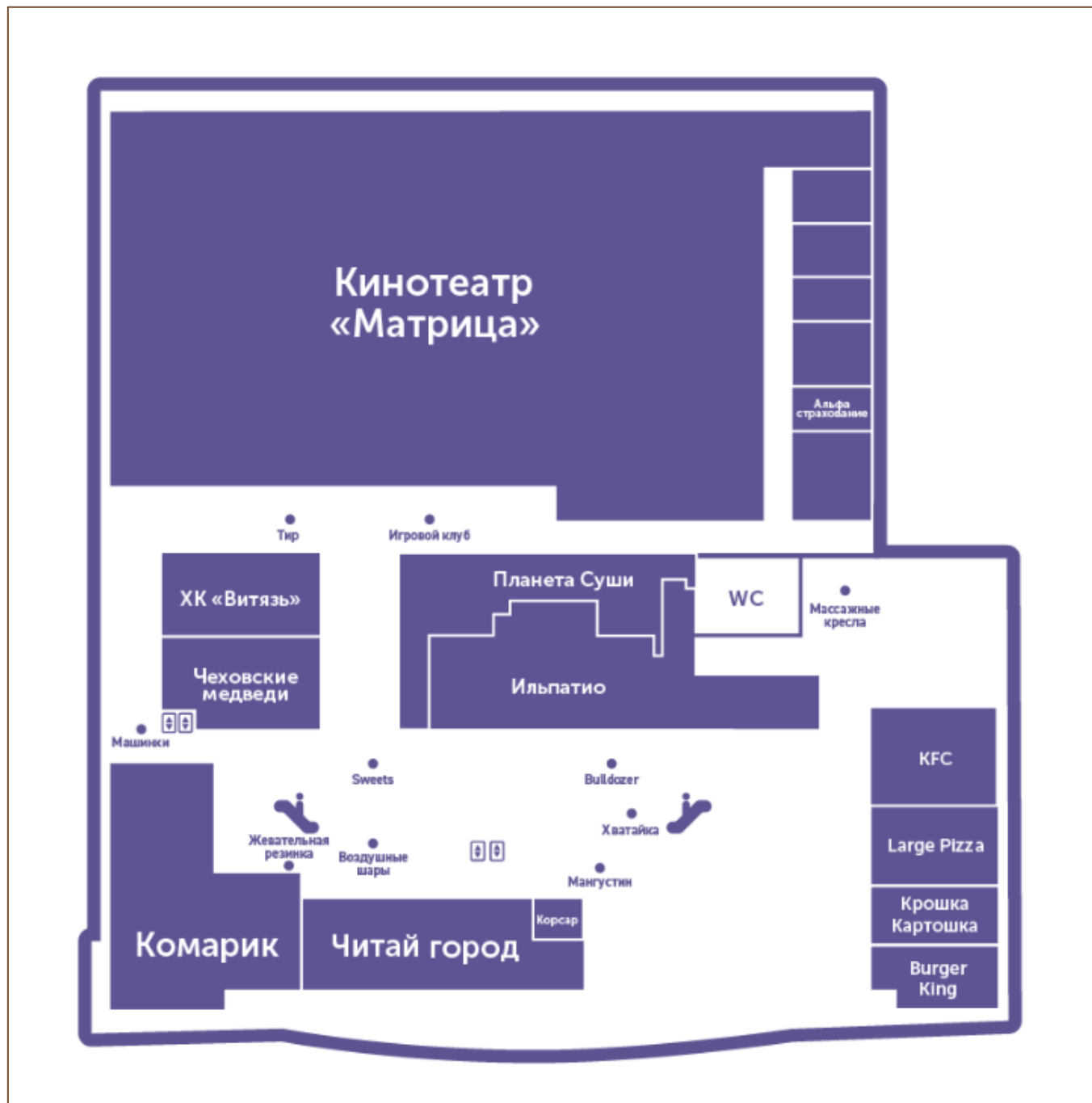
И. 2.9 поэтажный план ТРЦ "Карнавал" (3 уровень)



Источник: данные поэтажного плана ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 28.02.2022 г, предоставленного Заказчиком

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

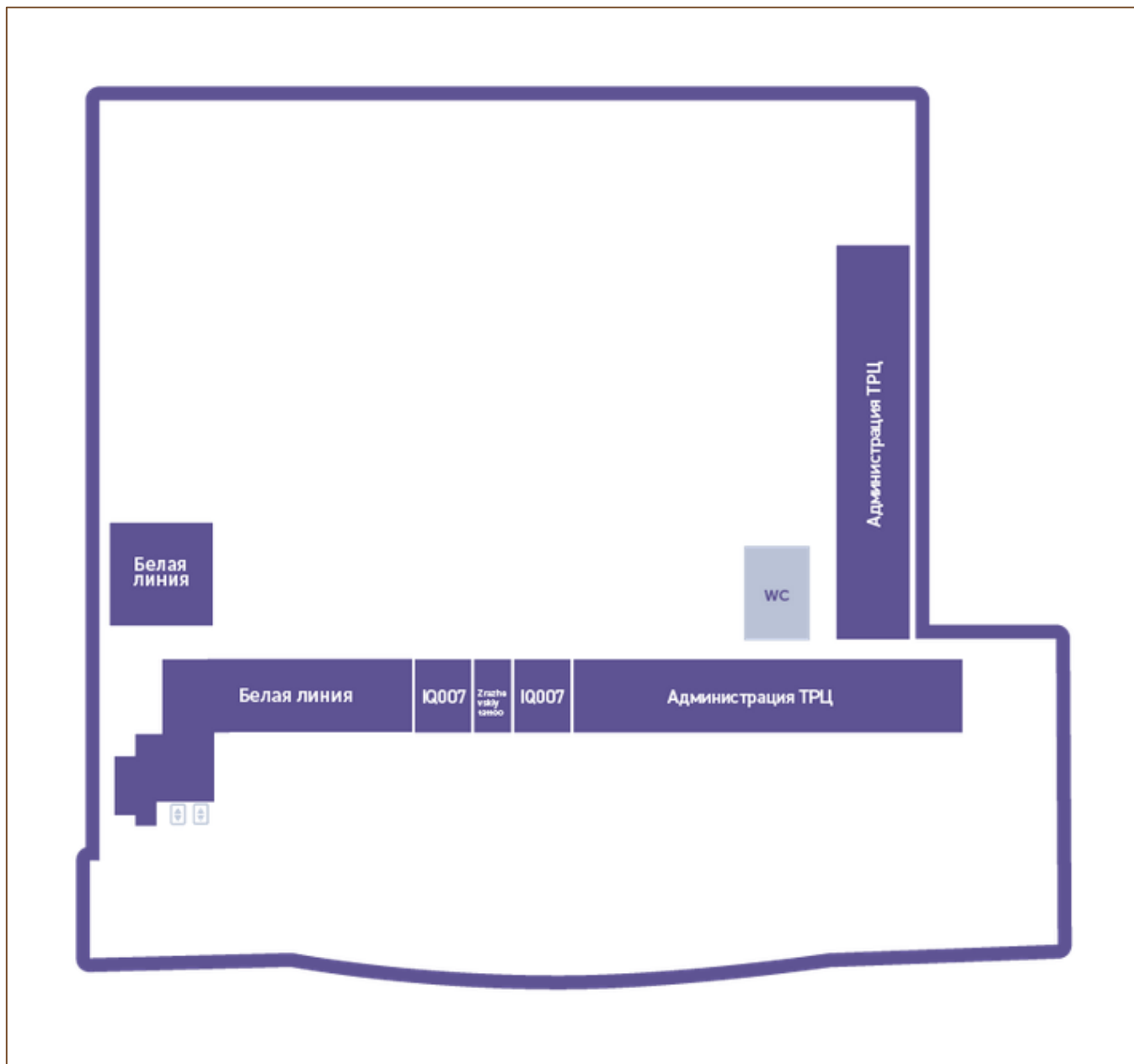
И. 2.10 Поэтажный план ТРЦ "Карнавал" (4 уровень)



Источник: данные поэтажного плана ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 28.02.2022 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 28.02.2022 г., предоставленного Заказчиком

Заказчиком предоставлен реестр арендаторов (далее - Rent roll) по состоянию на 31.03.2022 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 по части помещений указана планируемая дата индексации, до даты оценки (20.04.2022). В таких случаях Оценщик самостоятельно определял следующую планируемую дату индексации, в соответствии с условиями индексации.
2. 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

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

доходах за 2019 г., 2021 г.-1 кв. 2022 г. В дальнейшем расчете Оценщик учитывает доход от данного помещения в составе прочих доходов.

- Изменение условий аренды (базовой части арендной платы, эксплуатационных расходов, маркетинговых платежей) происходит в дату индексации каждого соответствующего договора аренды.
- 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.
- 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.
- 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	Средневзвешенная ставка эксплуатационных расходов руб./кв. м/год, без НДС	Средневзвешенная оплаты за маркетинг руб./кв. м/год, без НДС
1 этаж					
1	Галерея 0-50	-	86 339,9	3 324,5	360,3
2	Галерея 50-100	-	82 448,5	6 336,4	972,8
3	Галерея 100-150	-	24 612,6	2 278,9	455,8
4	Галерея 150-300	-	64 937,0	1 972,1	295,8
5	Якорный ар-р	-	13 372,0	1 486,7	0,0
6	Мини-якорный ар-р	-	2 772,0	0,0	0,0
7	Кафе	-	94 167,6	0,0	0,0
8	Киоск/торговый остров	-	129 423,6	0,0	0,0
9	Банкоматы	-	144 259,9	0,0	0,0
	Итого арендованные площади	3 674,2	-		
10	Вакантные площади	208,5	-		
	Итого по 1 этажу	3 882,7	-		
2 этаж					
1	Галерея 0-50	-	69 425,7	0,0	0,0
2	Галерея 50-100	-	32 852,5	2 789,4	0,0
3	Галерея 100-150	-	21 397,3	0,0	0,0
4	Галерея 150-300	-	10 834,7	0,0	0,0
5	Якорный ар-р	-	10 974,8	2 194,4	0,0
6	Мини-якорный ар-р	-	19 155,1	2 574,4	191,9
7	Киоск/торговый остров	-	98 508,5	0,0	0,0
8	Склад	-	6 045,7	0,0	0,0
	Итого арендованные площади	4 358,1	-		
9	Вакантные площади	267,8	-		
	Итого по 2 этажу	4 625,9	-		
3 этаж					
1	Галерея 0-50	-	70 075,0	6 791,4	926,2
2	Галерея 50-100	-	25 146,8	3 480,1	293,8
3	Галерея 100-150	-	25 000,0	2 985,0	510,0
4	Галерея 150-300	-	26 467,0	0,0	0,0
5	Галерея 300-500	-	13 840,0	1 981,4	0,0
6	Якорный ар-р	-	13 771,5	1 449,6	0,0
7	Киоск/торговый остров	-	75 447,4	0,0	0,0
8	Склад	-	4 324,2	0,0	0,0

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Торговый профиль	Площадь, кв. м**	Средневзвешенная ставка аренды по договору, руб./кв. м/год, без НДС, без КП и без ЭР	Средневзвешенная ставка эксплуатационных расходов руб./кв. м/год, без НДС	Средневзвешенная оплаты за маркетинг руб./кв. м/год, без НДС
	Итого арендованные площади	4 582,2	-		
9	Вакантные площади	139,4	-		
	Итого по 3 этажу	4 721,6	-		
	4 этаж				
1	Галерея 0-50	-	34 597,1	0,0	0,0
2	Галерея 100-150	-	1 254,9	4,7	0,0
3	Галерея 150-300	-	33 934,9	6 360,1	578,3
4	Галерея 300-500	-	0,0*	0,0	0,0
5	Киоск/торговый остров	-	22 097,2	0,0	0,0
6	Склад	-	3 781,2	0,0	0,0
7	Вендинговые аппараты	-	66 497,3	0,0	0,0
8	Фудкорт	-	31 939,7	1 837,1	92,2
9	Ресторан	-	13 924,0	0,0	0,0
10	Кинотеатр	-	3 987,7	0,0	0,0
	Итого арендованные площади	3 697,0	-		
11	Вакантные площади	169,6	-		
	Итого по 4 этажу	3 866,6	-		
	5 этаж				
1	Галерея 0-50	-	2 458,4	0,0	0,0
2	Галерея 150-300	-	5 855,4	0,0	0,0
	Итого арендованные площади	325,6	-		
3	Вакантные площади	232,3	-		
	Итого по 5 этажу	557,9	-		
	Итого по ТЦ	17 654,7	-		

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 2021 г., как отношение фактической годовой величины эксплуатационных расходов собственника на общую арендопригодную площадь ТРЦ. Итоговое значение корректировки определялось как произведение полученного расчетного значения ЭР на общую площадь соответствующего помещения.

В ТРЦ "Карнавал" на дату оценки вакантно 1 017,6 кв. м (5,8% арендопригодной площади), в том числе:

- по 1 уровню - 5%;
- по 2 уровню - 6%;
- по 3 уровню - 3%;
- по 4 уровню - 4%;
- по 5 уровню - 42%.

Средневзвешенная ставка аренды по ТРЦ "Карнавал" с учетом эксплуатационных расходов и маркетинговых сборов составляет 20 626 руб./кв. м в год без НДС, в том числе:

- по 1 уровню - 38 875 руб./кв. м в год с учетом ЭР и МС без НДС;
- по 2 уровню - 17 895 руб./кв. м в год с учетом ЭР и МС без НДС;
- по 3 уровню - 18 162 руб./кв. м в год с учетом ЭР и МС без НДС;
- по 4 уровню - 10 152 руб./кв. м в год с учетом ЭР и МС без НДС;
- по 5 уровню - 4 903 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, осмотр Объекта оценки не проводится. Однако, 08.04.2022 г. представителем Оценщика был проведен осмотр здания ТРЦ с кадастровым номером 50:31:0000000:18255, а также земельного участка с кадастровым номером 50:31:0040402:66, фотоматериалы представлены ниже.

Внешний вид здания с кад. № 50:31:0000000:18255



Входная группа



Подъездные пути

Въезд в паркинг



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внутренние помещения 1 этажа



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внутренние помещения 1 этажа



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внутренние помещения 2 этажа



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внутренние помещения 2 этажа



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внутренние помещения 3 этажа



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внутренние помещения 3 этажа



Внутренние помещения 4 этажа



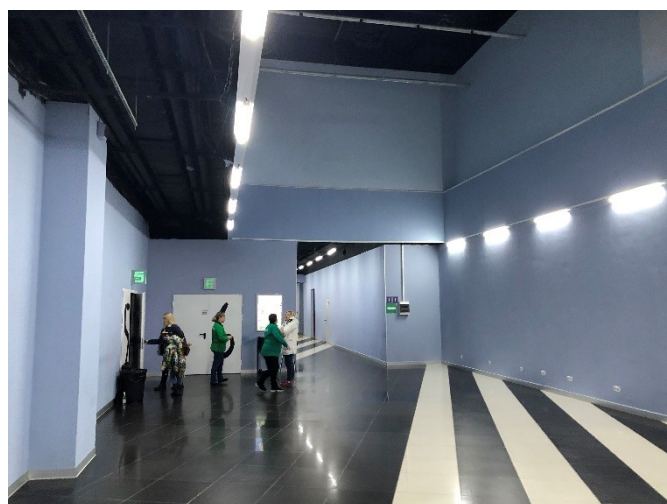
2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внутренние помещения 4 этажа



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внутренние помещения 4 этажа



Внутренние помещения 5 этажа



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

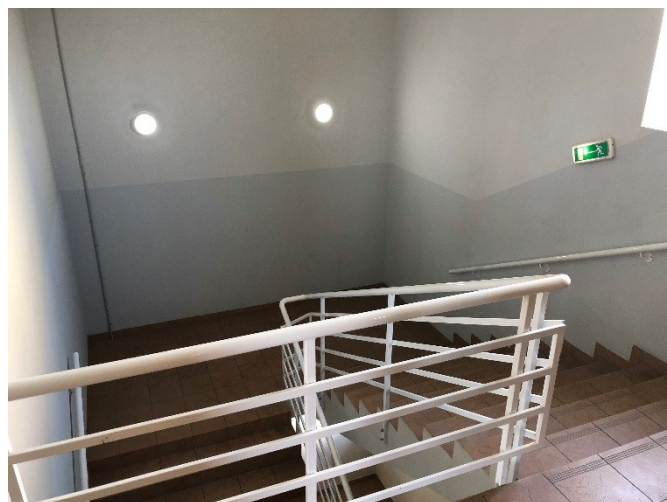
Внутренние помещения 5 этажа



Крыша



Лестничная клетка

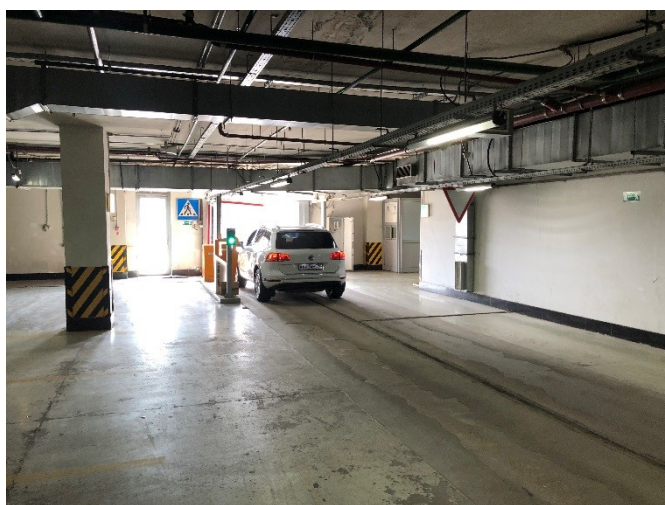
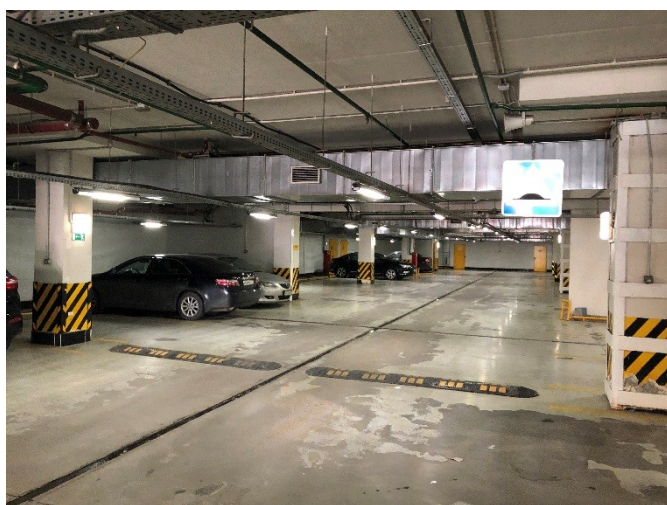
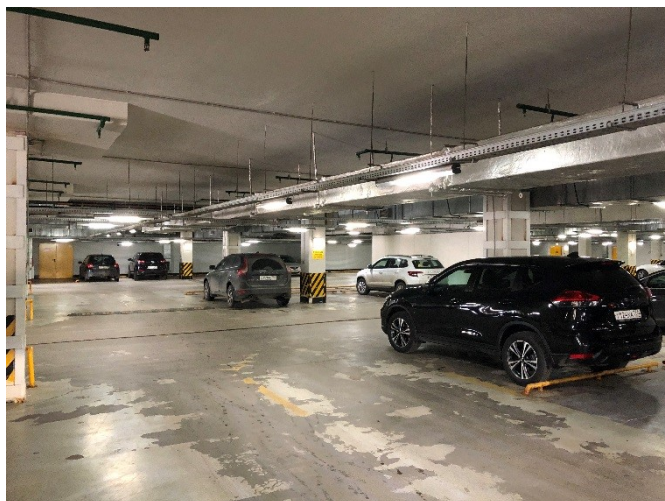
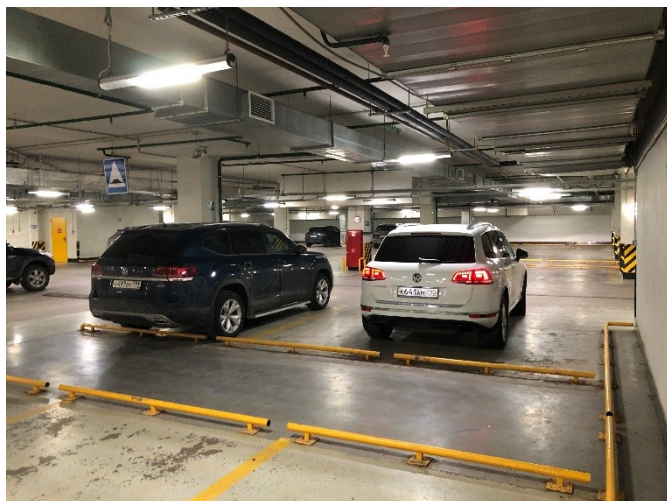


Паркинг



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Паркинг





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 иных видов жилой застройки", разрешенное использование (по документам) - "под размещение торгового центра". Информацией о возможном изменении варианта разрешенного использования Оценщик не располагает. Таким образом, законодательно разрешенным вариантом использования является размещение на нем зданий торгового назначения.

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

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

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

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

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

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

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

3 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования для земельного участка с учетом имеющихся улучшений

Законодательно разрешенное использование

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

Физически возможное использование

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

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

Исследование финансовой целесообразности

Торговая недвижимость, к которой относится оцениваемое здание с кад. № 50:31:0000000:18255, пользуется на рынке коммерческой недвижимости Московской обл. спросом. Объект оценки введен в эксплуатацию в 2011 г., на дату оценки 94,2% арендопригодной площади здания занято арендаторами. Данный факт, а также выгодное расположение Объекта оценки (на первой линии домов ул. Московской, которая является продолжением Старого Симферопольского шоссе, предопределяют финансовую целесообразность использования оцениваемого объекта в качестве торгового центра.

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

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

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

- 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

По состоянию на дату составления Отчета официальные обзоры социально-экономического развития России за 1 кв. 2022 г. не были опубликованы. Далее приводится макроэкономический обзор на 31.12.2021 г. Тем не менее, в рамках доходного подхода используются актуальные макроэкономические прогнозы инфляции и прочие показатели на дату оценки.

4.1 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

По первой оценке, Росстат, ВВП в 2021 г. вырос на 4,7% по сравнению с 2020 г. Номинальный объем ВВП в 2021 г. составил 130 795,3 млрд руб. Индекс-дефлятор - 116,4%.⁴

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

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ВВП (индекс физического объема), %	104,0	101,8	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7*
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4
Индекс промышленного производства	102,6	100,3	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	105,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	94,4	105,1	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,1
Индекс инвестиций в основной капитал	106,8	100,8	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,6*
Реальные располагаемые денежные доходы населения	104,4	103,3	98,8	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1*
Оборот розничной торговли	106,3	103,9	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,3
Экспорт товаров, млрд долл. США	528	521,6	497,8	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,3**
Импорт товаров, млрд долл. США	336	344,3	308,0	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	296,1***

Источник: Доклад "Социально-экономическое положение России" за январь-декабрь 2021 г.: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2021.pdf>; Федеральная таможенная служба (ФТС России): <https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>

*Оценка Росстат

**По данным Федеральной таможенной службы. В экспорт России включены рыба и морепродукты Российской Федерации, не подлежащие доставке для таможенного оформления на территории РФ; досчеты на неучтенные объемы взаимной торговли со странами ЕАЭС.

***По данным Федеральной таможенной службы. В импорт России включены бункерное топливо, горючее, продовольствие и материалы, приобретенные за пределами территории РФ; товары и транспортные средства, ввезенные физическими лицами; досчеты на неучтенные объемы взаимной торговли со странами ЕАЭС.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 г. (-2,1%). При этом в конце 2021 г. выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г⁵ в декабре 2021 г. после 7,6% г/г в ноябре 2021 г. (к аналогичным месяцам 2019 г. - рост на 10,0% и 6,5% соответственно).

Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% в 2020 г. Продолжилось устойчивое расширение выпуска в ключевых несырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в т. ч. в фармацевтике +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%).

В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре 2021 г., при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии.

Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по 2021 г. в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 г. (-6,5%). Вместе с тем к концу 2020 г. по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также увеличения добычи газа, выпуск добывающего комплекса вышел в плюс по отношению к 2019 г. В декабре 2021 г. прирост выпуска составил 10,0% г/г (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1% г/г, добыча природного газа - на 10,6% г/г. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января-декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре 2021 г. - на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов - на 15,8% г/г (в декабре 2021 г. - 9,6% г/г).⁶

⁴ <https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/154254>

⁵ Год к году.

⁶ О динамике промышленного производства (январь 2022 г.), <https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cbe20eead1cd/20220202.pdf>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Индекс потребительских цен

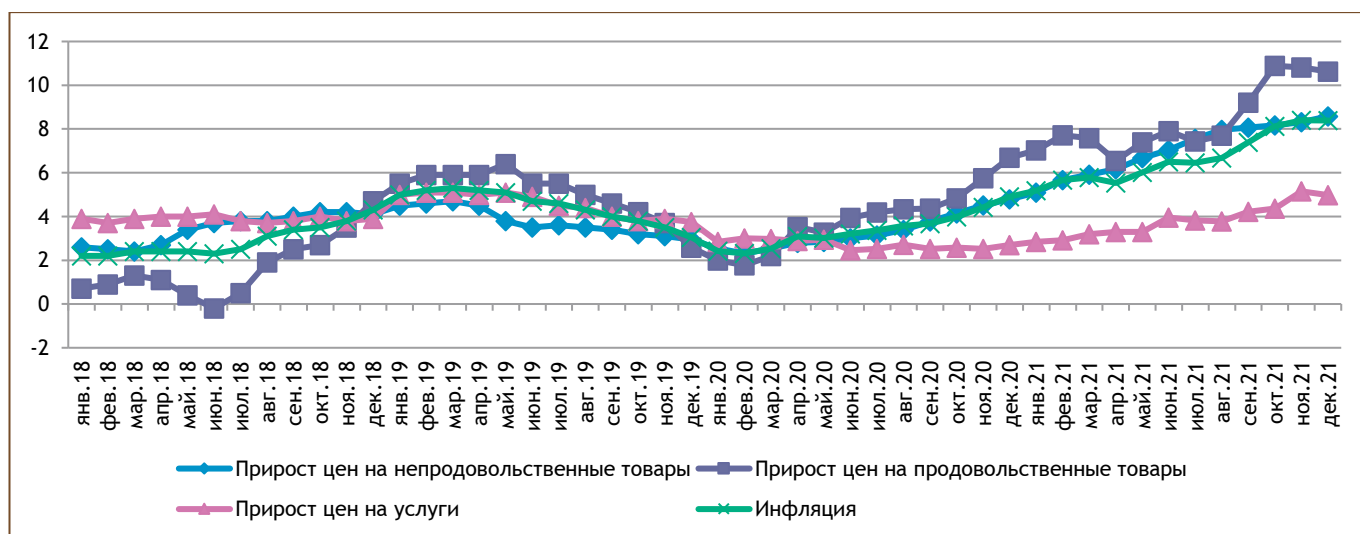
По оценке Росстат, потребительская инфляция по итогам 2021 г. составила 8,4% г/г.⁷

В декабре 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,82% м/м⁸ (ноябрь: 0,96% м/м), с исключением сезонного фактора - до 0,50% м/м SA⁹ (0,84% м/м SA месяцем ранее).

Основной вклад в замедление роста потребительских цен в декабре 2021 г. внесла нормализация ситуации в секторе услуг (+0,26% м/м) после нехарактерного для ноября ускорения до 0,81% м/м из-за услуг зарубежного туризма. Сезонно сглаженный рост цен в декабре 2021 г. также замедлился (0,09% м/м SA после 1,11% м/м SA в ноябре 2021 г.). На замедление инфляции повлияло компенсационное снижение цен на услуги зарубежного туризма (-8,5% в декабре 2021 г. после роста на 9,1% м/м в ноябре 2021 г.), так, поездка в Турцию подешевела на 36,5%. При этом в декабре 2021 г. возобновился сезонный рост цен на услуги пассажирского транспорта, услуги гостиниц, санаторно-оздоровительные услуги.

Продовольственная инфляция в декабре 2021 г. составила 1,36% м/м (1,27% м/м в ноябре 2021 г.), с исключением сезонного фактора - 0,66% м/м SA после 0,85% м/м SA в ноябре 2021 г.

И. 4.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, январь 2018 г. - декабрь 2021 г. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



Источник: Банк России, Динамика потребительских цен № 4 (28) апрель 2018 г., 6-7 (30-31) июнь-июль 2018 г., 9-10 (33-34) сентябрь-октябрь 2018 г., 12 (36) декабрь 2018 г., № 12 (60) декабрь 2020 г., № 12 (72) декабрь 2021 г.: <https://cbr.ru/analytics/dkp/dinamic/>

По оценке Росстат, реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), в 2021 г. по сравнению с 2020 г. увеличились на 3,1%, по сравнению с 2019 г. - на 1,0%.

Внешняя торговля

По данным таможенной статистики, в январе-декабре 2021 г. внешнеторговый оборот России¹⁰ составил 789,4 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабром 2020 г. увеличился на 37,9%.

Сальдо торгового баланса за 2021 г. сложилось положительное в размере 197,3 млрд долл. США, что на 92,6 млрд долл. США больше, чем в январе-декабре 2020 г.

Экспорт России¹¹ в январе-декабре 2021 г. составил 493,3 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабром 2020 г. увеличился на 45,7%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 86,9%, на страны СНГ - 13,1%.

Основой российского экспорта в январе-декабре 2021 г. традиционно являлись топливно-энергетические товары, удельный вес которых в товарной структуре экспорта в целом составил 54,3% (в январе-декабре 2020 г. - 49,7%), в страны дальнего зарубежья - 58,5% (в январе-декабре 2020 г. - 53,9%), в страны СНГ - 26,4% (в январе-декабре 2020 г. - 24,7%).

⁷ О текущей ценовой ситуации, <https://www.economy.gov.ru/material/file/b031b62c7fa726bc769fe02b0f258ce4/12012022.pdf>

⁸ Месяц к месяцу.

⁹ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

¹⁰ Во внешнеторговый оборот России включены рыба и морепродукты Российской Федерации, не подлежащие доставке для таможенного оформления на территории РФ; бункерное топливо, горючее, продовольствие и материалы, приобретенные за пределами территории РФ; товары и транспортные средства, ввезенные физическими лицами; досчеты на неучтенные объемы взаимной торговли со странами ЕАЭС.

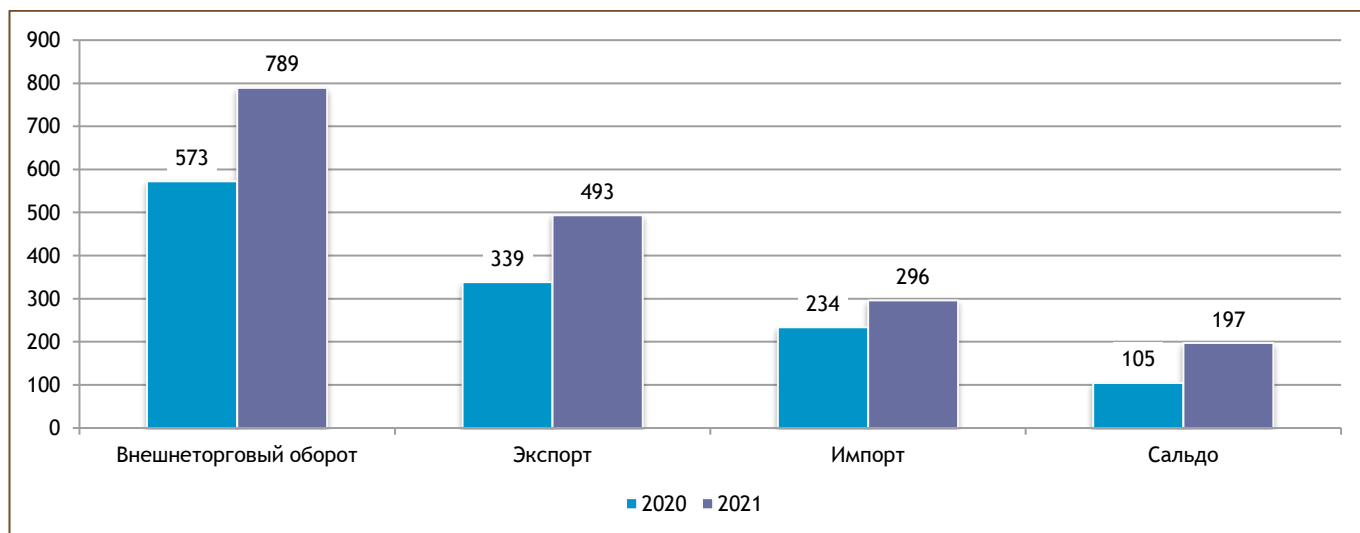
¹¹ В экспорт России включены рыба и морепродукты Российской Федерации, не подлежащие доставке для таможенного оформления на территории РФ; досчеты на неучтенные объемы взаимной торговли со странами ЕАЭС.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Импорт России¹² в январе-декабре 2021 г. составил 296,1 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабрем 2020 г. увеличился на 26,5%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 89,3%, на страны СНГ - 10,7%.

В товарной структуре импорта в целом наибольший удельный вес приходился на машины и оборудование - 49,2% (в январе-декабре 2020 г. - 47,6%), из стран дальнего зарубежья - 52,6% (в январе-декабре 2020 г. - 50,8%), из стран СНГ - 20,7% (в январе-декабре 2020 г. - 21,2%). Стоимостный объем ввоза этой продукции по сравнению с январем-декабрем 2020 г. увеличился на 30,8%, в т. ч. механического оборудования - на 25,9%, электрического оборудования - на 21,8%, инструментов и аппаратов оптических - на 6,9%. Возрос физический объем импорта легковых и грузовых автомобилей в 1,4 раза.

И. 4.2 Внешняя торговля Российской Федерации за 2020 г. - 2021 г., млрд долл. США



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

В страновой структуре внешней торговли России на долю Европейского Союза в январе-декабре 2021 г. приходилось 35,9% российского товарооборота (в январе-декабре 2020 г. - 33,8%), на страны АТЭС - 33,3% (в январе-декабре 2020 г. - 33,8%), на страны СНГ - 12,2% (в январе-декабре 2020 г. - 12,9%), на страны ЕАЭС - 8,8% (в январе-декабре 2020 г. - 9,1%).¹³

Валютный рынок

В течение декабря 2021 г., как и в ноябре 2021 г., рубль преимущественно ослаблялся, снизившись до 74,68 руб./долл. США (или на 0,8%). Минимальных значений курс достиг в конце 2021 г. (30 декабря) - 75,13 руб./долл. США. Страновая риск-премия России (CDS¹⁴-спред 5Y) продолжила повышение (+12 б.п.), начавшееся в ноябре 2021 г., и составила 127 б.п., под влиянием усиления геополитической напряженности и санкционных рисков.

Напротив, другие ЕМ-валюты¹⁵ в среднем укрепились на 0,3%. Лидером укрепления стала Мексика (+4,5%), где на заседании 17.12.2021 г. центральный банк (Banxico) поднял ключевую ставку сразу на 50 б.п. (ожидания: +25 б.п.), до 5,5%, на фоне роста проинфляционных рисков.

Согласно данным о покупках валюты на биржевом и внебиржевом рынках, в течение декабря 2021 г. нерезиденты постепенно наращивали покупки валюты на фоне нестабильной геополитической ситуации.¹⁶

¹² В импорт России включены бункерное топливо, горючее, продовольствие и материалы, приобретенные за пределами территории РФ; товары и транспортные средства, ввезенные физическими лицами; досчеты на неучтенные объемы взаимной торговли со странами ЕАЭС.

¹³ ФТС России: данные об экспорте-импорте России за январь-декабрь 2021 года, <https://customs.gov.ru/press/federal/document/325325>

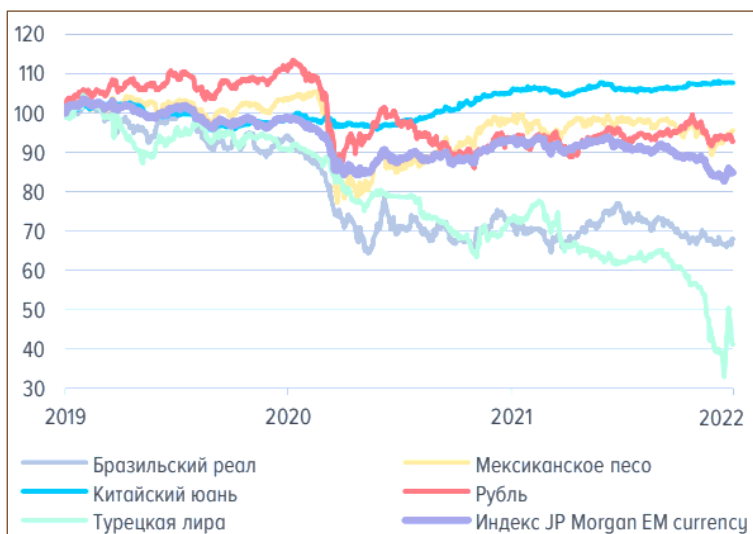
¹⁴ Кредитный дефолтный своп - производный финансовый инструмент, позволяющий хеджировать кредитный риск по долговым обязательствам.

¹⁵ Валюты развивающихся рынков (Emerging Markets - развивающиеся рынки).

¹⁶ Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки № 12 (70) декабрь 2021 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39705/LB_2021-70.pdf

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.3 Динамика валют стран с формирующимися рынками* за 2019 - 2021 гг. (02.01.2019 г. = 100%)



Источник: Bloomberg, расчеты Банка России; Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки № 12 (70) декабрь 2021 г.:

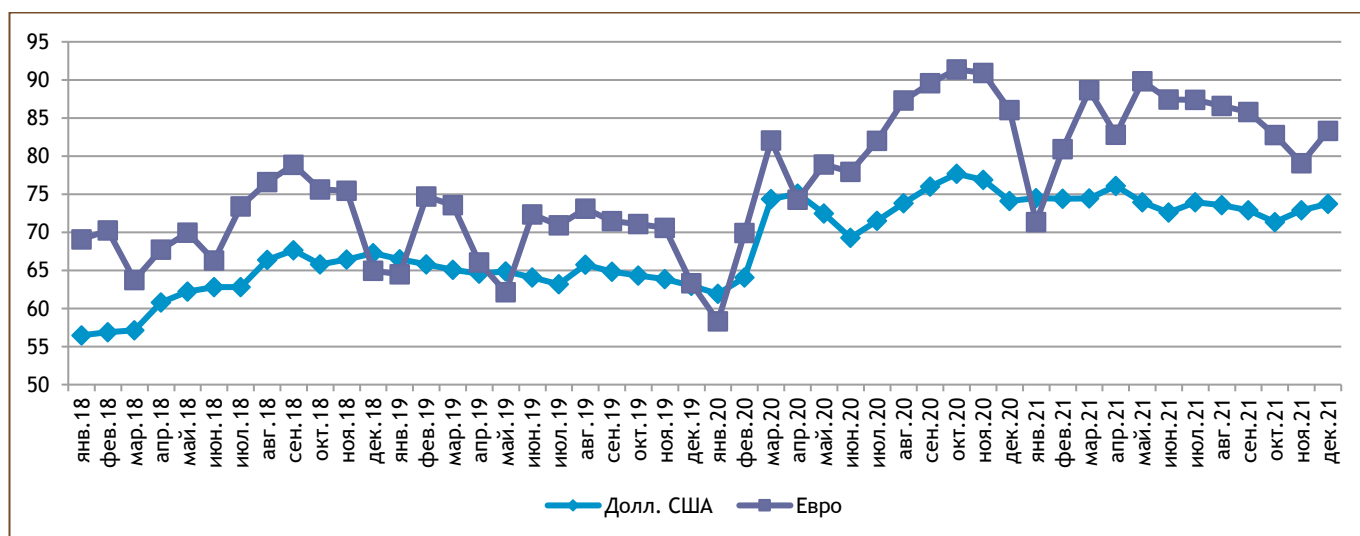
https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39705/LB_2021-70.pdf

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

Средний курс доллара за 2021 г. составил 73,67 руб./долл. США, по итогам 2020 г. - 75,64 руб./долл. США (снижение на 3%).

Средний курс евро за 2021 г. составил 87,09 руб./евро, по итогам 2020 г. - 88,75 руб./евро (снижение на 2%).¹⁷

И. 4.4 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2018 - декабрь 2021 гг.



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

На фоне выхода нерезидентов из российских активов в ноябре-декабре 2021 г. наблюдалось усиление волатильности на валютном рынке. Вмененная волатильность по опционам "при деньгах" по коротким инструментам USD/RUB возросла в конце 2021 г. до 17%.

Росту волатильности курса рубля способствовали активные покупки зарубежными инвесторами иностранной валюты. Основной объем покупок, как и в предыдущие месяцы, совершался на внебиржевом рынке. Помимо продажи ценных бумаг, в ноябре - декабре 2021 г. нерезиденты существенно снизили интерес к реализации операций керри-трейд, их длинная нетто-позиция в рублях сократилась с пикового уровня 30 млрд долл. США до 17 млрд долл. США, вернувшись к показателю мая 2021 г.

В условиях роста волатильности курса рубля физические лица демонстрировали нетипичное для конца года поведение на валютном рынке. В отличие от прошлых лет, в ноябре-декабре 2021 г. физические лица совершали рекордно низкие нетто-покупки иностранной валюты в сумме 189 млн долл. США, тем самым оказывая в этот период стабилизирующее влияние на валютный рынок. Такое поведение могло бы объясняться низким спросом на валюту из-за ограничений на зарубежные поездки, однако в 2020 г. в аналогичной ситуации физические лица, напротив, приобрели рекордный объем

¹⁷ https://cbr.ru/hd_base/micex_doc/

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

иностранный валюты в конце года. В целом граждане играют контрциклическую роль на валютном рынке, способствуя ограничению волатильности курса рубля.¹⁸

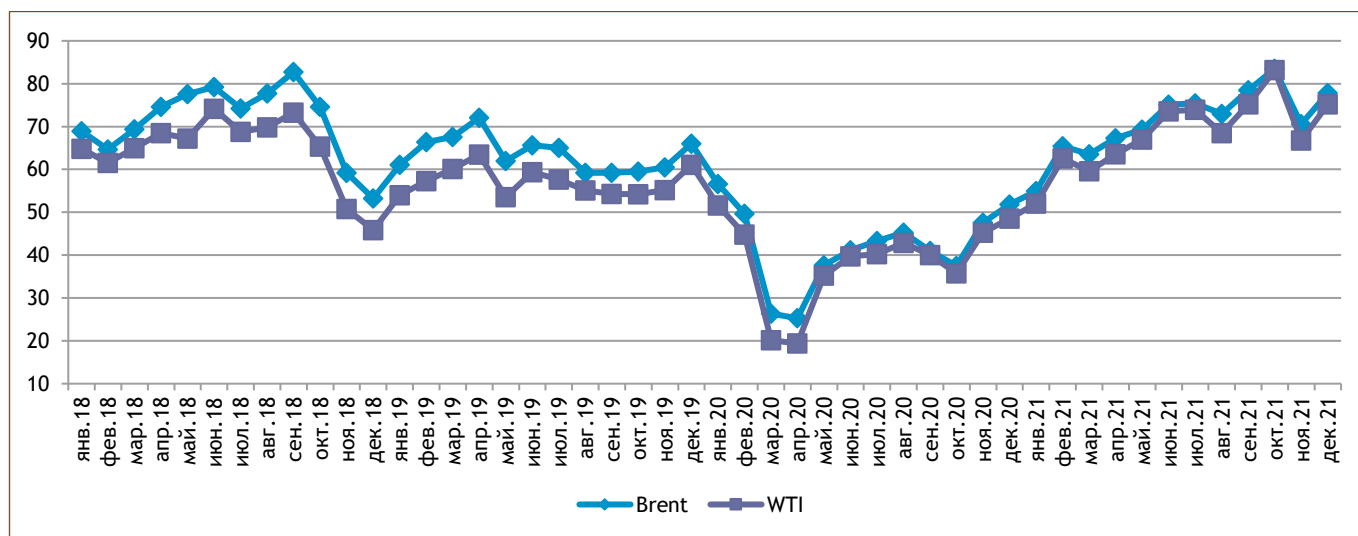
По данным Московской биржи, объем торгов на валютном рынке в 2021 г. составил 319,8 трлн руб. (328,9 трлн руб. в 2020 г.). На торги инструментами спот¹⁹ пришлось 95,2 трлн руб., на сделки своп²⁰ и форварды²¹ - 224,6 трлн руб.

Среднедневной объем торгов на валютном рынке Московской биржи составил 1 254,1 млрд руб., или 17,0 млрд долл. США, по сравнению с 1 315,8 млрд руб. (18,2 млрд долл. США) в 2020 г.²²

Мировые цены на нефть и нефтепродукты

По итогам декабря 2021 г. цена нефти Brent выросла на 13,3%, до 77,72 долл. США за баррель, а в течение декабря 2021 г. периодически поднималась до 80 долл. США за баррель. Цена техасской нефти WTI в декабре 2021 г. выросла несколько больше (на 14,8%), чем Brent. На рост цен повлияли необычайно холодный декабрь в Европе и США, увеличивший спрос на энергоресурсы, а также ослабление страхов перед штаммом коронавируса "Омикрон".

И. 4.5 Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за январь 2018 г. - декабрь 2021 г.



Источник: <https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2021>; <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2021>

Итоги 2021 г. для нефтяного рынка оказались оптимистичными: цена Brent за 2021 г. выросла на 38,7%, а цена WTI – на 42,7%. В декабре 2021 г. Международное энергетическое агентство опубликовало прогноз роста мирового спроса на нефть по итогам 2021 г. в 5,4 млн баррелей в день, что было связано с относительным восстановлением авиасообщения и туризма, а также с отсутствием в 2021 г. таких масштабных ограничений для мировой экономики, как были в 2020 г.

Восстановление мирового спроса на нефть, а также регулирование нефтяного рынка со стороны ОПЕК+ стало важнейшим драйвером роста нефтяных цен в 2021 г. С августа 2021 г. ОПЕК+ начал постепенно увеличивать нефтедобычу – каждый месяц на 400 тыс. б/с²³, однако это увеличение при резко растущем спросе не смогло удержать повышение цен на нефть в октябре и декабре 2021 г.

С октября 2021 г. коммерческие запасы нефти в США и других странах Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) начали снижаться и к декабрю 2021 г. уже на 243 млн баррелей были ниже среднего показателя за 2017-2021 гг., что также способствовало росту цен на нефть.

В целом за 2021 г. Россия увеличила добычу нефти на 2,2%, до 524,05 млн т. Однако в декабре 2021 г. Россия не смогла выполнить квоту по добыче нефти, установленную для неё ОПЕК+ (квота была реализована на 96%). Отчасти это было связано с последствиями пандемии коронавируса, негативно повлиявшими на спрос потребителей российской нефти и предновогодними локдаунами в некоторых странах Европы.²⁴

¹⁸ Обзор рисков финансовых рынков № 10 (58) ноябрь-декабрь 2021 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39698/ORFR_2021-10.pdf

¹⁹ Спот представляет собой форму осуществления расчетов, которые проходят в короткий срок до трех дней.

²⁰ 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.

²¹ Форвард – договор (производный финансовый инструмент), по которому одна сторона (продавец) обязуется в определенный договором срок передать товар (базовый актив) другой стороне (покупателю) или исполнить альтернативное денежное обязательство, а покупатель обязуется принять и оплатить этот базовый актив, и (или) по условиям которого у сторон возникают встречные денежные обязательства в размере, зависящем от значения показателя базового актива на момент исполнения обязательств, в порядке и в течение срока или в срок, установленный договором.

²² Итоги торгов в 2021 г., <https://www.moex.com/n39381/?nt=0>

²³ Баррелей в сутки.

²⁴ <https://yandex.ru/turbo/oilcapital.ru/s/article/general/10-01-2022/neft-i-gaz-v-dekatre-i-itogi-2021-goda>

Рынок ценных бумаг

По данным Московской Биржи, совокупный объем торгов на рынках Московской биржи по итогам 2021 г. вырос на 6,6% по сравнению с 2020 г. и составил 1,01 квадрилл руб. Впервые в истории годовой объем операций на рынках биржи перешагнул отметку в один квадриллион руб.

Рекордные объемы торгов по итогам 2021 г. зафиксированы на рынке акций - 30 трлн руб. (рост на 25,5% по сравнению с 2020 г.), срочном рынке - 158 трлн руб. (рост на 21,7% по сравнению с 2020 г.) - и денежном рынке - 474 трлн руб. (рост на 11,1% по сравнению с 2020 г.), а также на рынке стандартизированных производных финансовых инструментов (СПФИ) - 2,8 трлн руб. (рост в 4,8 раза по сравнению с 2020 г.) - и рынке драгоценных металлов - 209,2 млрд руб. (рост в 4 раза по сравнению с 2020 г.).

В 2021 г. на Московской бирже состоялось 6 IPO²⁵ и 12 SPO²⁶ на общую сумму более 500 млрд руб. (+96% к 2020 г.), а также были размещены 885 облигационных займов на общую сумму 12,3 трлн руб., включая объем размещения однодневных облигаций на 3,8 трлн руб.

Основной индикатор фондового рынка России Индекс МосБиржи вырос по итогам года на 15,1%.

Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями вырос на 25,5%, до 30,0 трлн руб., что является рекордным показателем за всю историю биржевых торгов (23,9 трлн руб. в 2020 г.). Среднедневной объем торгов вырос на 23,0%, составив 117,6 млрд руб. (95,6 млрд руб. в 2020 г.).

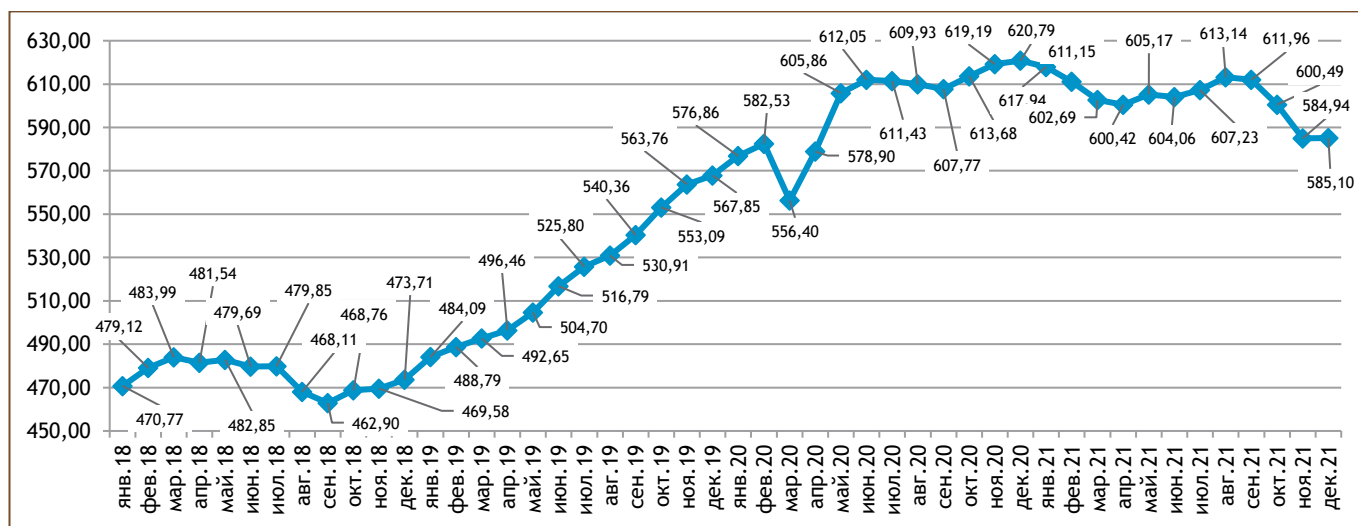
Объем торгов корпоративными, региональными и государственными облигациями составил 18,6 трлн руб. (26,2 трлн руб. в 2020 г.). Среднедневной объем торгов - 73,0 млрд руб. (104,6 млрд руб. в 2020 г.).²⁷

Рынок государственных ценных бумаг

На рынке ОФЗ²⁸ в ноябре-декабре 2021 г. произошел существенный отток иностранного капитала. Объем продаж нерезидентов составил 214 млрд руб., что сопоставимо с продажами нерезидентов в стрессовые периоды (апрель 2018 г., март 2020 г.). Поскольку в ноябре-декабре 2021 г. объем рынка снизился на 198 млрд руб.²⁹, доля нерезидентов на рынке сократилась незначительно - на 1,1 п.п., до 19,5%.

Несмотря на масштабные продажи иностранных инвесторов, по итогам ноября-декабря 2021 г. доходности ОФЗ выросли незначительно, преимущественно на длинных сроках. Объем размещений ОФЗ за ноябрь-декабрь 2021 г. составил 189,8 млрд руб. по номиналу (36,5% от планового объема размещения на 4 кв. 2021 г. в размере 520 млрд руб.). Всего Минфин России разместил в 2021 г. облигаций на сумму 2 636,4 млрд руб. (94,4% от запланированного объема). Таким образом, выход нерезидентов не оказал значимого влияния на рынок и реализацию долговой политики Минфина России.³⁰

И. 4.6 Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь 2018 - декабрь 2021 г., п. п.



Источник: данные Московской биржи, <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/#/from=2021-06-30&till=2021-09-30&sort=TRADEDATE&order=desc>

²⁵ IPO (Initial Public Offering) – это первичная реализация акций фирмы, в том числе в виде депозитарных расписок на них, неограниченному числу граждан.

²⁶ SPO (secondary public offering) - публичное размещение акций, которые принадлежат уже существующим акционерам.

²⁷ Итоги торгов в 2021 г., <https://www.moex.com/n39381/?nt=0>

²⁸ Облигации федерального займа.

²⁹ Произошло погашение ОФЗ на 350 млрд руб., в которых объем вложений нерезидентов составлял 6 млрд руб.

³⁰ Обзор рисков финансовых рынков № 10 (58) ноябрь-декабрь 2021 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39698/ORFR_2021-10.pdf

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 декабре 2021 г. Международное рейтинговое агентство Fitch подтвердило суверенный кредитный рейтинг России на уровне "BBB" (хорошая кредитоспособность, низкие ожидания по кредитным рискам, адекватная способность своевременно погашать обязательства) со стабильным прогнозом. По шкале Fitch у России рейтинг инвестиционного уровня, но ниже его ступени. "BBB". Еще два агентства "большой тройки"³¹ - Moody's и S&P - держат схожие рейтинги России по своим шкалам: у Moody's это "Baa3" со стабильным прогнозом (обязательства средней надежности, подверженные умеренному риску), у S&P - "BBB-" со стабильным прогнозом (достаточная способность выполнять обязательства при большей, чем в "A", чувствительности к неблагоприятной экономической конъюнктуре).³²

Т. 4.2 Присвоенные России кредитные рейтинги, действующие по состоянию на 31.12.2021 г.

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	16.07.2021 г.	BBB- (стабильный)	BBB (стабильный)
Fitch	03.12.2021 г.	BBB (стабильный)	BBB (стабильный)
Moody's	04.06.2021 г.	Baa3 (стабильный)	Baa1

Источник: Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>
<https://minfin.gov.ru/ru/performance/IRO/ratings/>

Прогнозы развития экономики России

Т. 4.3 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2022	2023	2024
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, октябрь 2021 г.)	102,0-103,0	102,0-103,0	102,0-103,0
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 г. и на плановый период 2023 г. и 2024 г. (сентябрь 2021 г.)	103,0	103,0	103,0-
	OECD Economic Outlook (декабрь 2021 г.)	102,7	101,3	—
	Российская экономика: глобальные и внутренние вызовы долгосрочному развитию (Институт ВЭБ, декабрь 2021 г.)	102,2	102,2	102,2
	Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (декабрь 2021 г.)	102,4	101,8	—
Индекс потребительских цен на середину года, %	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" *	5,3%	4,3%	4,2%
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 г. и на плановый период 2023 г. и 2024 г. (сентябрь 2021 г.)	4,3%	4,0%	4,0%
	Bloomberg (декабрь 2021 г.)	6,1%	4,1%	—
	EIU (декабрь 2021 г.)	4,9%	4,1%	4,3%
	IMF (октябрь 2021 г.)	4,8%	4,5%	4,0%
	OECD Economic Outlook (декабрь 2021 г.)	5,9%	4,4%	—
	Прогноз Global Insight (декабрь 2021 г.; данные Capital IQ)	5,9%	4,5%	4,5%
Российская экономика: глобальные и внутренние вызовы долгосрочному развитию (Институт ВЭБ, декабрь 2021 г.)	102,3	102,3	102,3	

³¹ Крупнейшие кредитные рейтинговые агентства: S&P Global Ratings (S&P), Moody's и Fitch Group.

³² <https://www.rbc.ru/economics/10/07/2021/60e8d2169a79471e6f9f20b4>

Показатель	Источник	2022	2023	2024
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 г. и на плановый период 2023 г. и 2024 г. (сентябрь 2021 г.)	102,4	102,5	102,5
	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" *	71,62	71,41	71,71
Курс доллара США, руб./долл. США	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 г. и на плановый период 2023 г. и 2024 г. (сентябрь 2021 г.)	72,12	72,72	73,56
	OECD Economic Outlook (декабрь 2021 г.)	71,23	71,23	–
	EIU (декабрь 2021 г.)	71,20	71,79	72,70
	Прогноз Global Insight (декабрь 2021 г.; данные Capital IQ)	70,82	67,92	67,21
	Среднесрочный прогноз развития российской экономики (Институт ВЭБ, ноябрь 2021 г.)	73,00	74,00	73,80
	Bloomberg (декабрь 2021 г.)	71,37	70,79	71,30
	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" *	85,25	83,51	85,47
Курс евро, руб./евро	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 г. и на плановый период 2023 г. и 2024 г. (сентябрь 2021 г.)	86,94	88,55	90,54
	OECD Economic Outlook (декабрь 2021 г.)	82,55	82,55	–
	EIU (декабрь 2021 г.)	82,95	80,94	85,42
	Bloomberg (декабрь 2021 г.)	80,58	82,00	80,46
	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" *	85,25	83,51	85,47

Источники: Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, ноябрь 2021 г.), Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 г. и на плановый период 2023 г. и 2024 г. (сентябрь 2021 г.), Прогноз Global Insight (декабрь 2021 г.; данные Capital IQ), Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (ноябрь 2021 г.), Bloomberg (декабрь 2021 г.), OECD Economic Outlook (декабрь 2021 г.), EIU (декабрь 2021 г.), IMF (октябрь 2021 г.), Среднесрочный прогноз развития российской экономики (Институт ВЭБ, сентябрь 2021 г.), Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (декабрь 2021 г.), Российская экономика: глобальные и внутренние вызовы долгосрочному развитию (Институт ВЭБ, декабрь 2021 г.), анализ Оценщика

* Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников

4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости. Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости рынок можно разделить на пять сегментов:

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

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

Классификация торговых центров. Типы торговых зон

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

Концепция торгового центра должна отражать следующее:

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

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Т. 4.4 Классификация торговых центров

Классификация	Площадь	Ассортимент товаров и услуг	Якорные арендаторы	Зона охвата
Микрорайонный торговый центр (Convenience center)	Может варьироваться от 1 500 до 3 000 кв. м.	Товары первой необходимости и услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная)	Основным якорем в большинстве случаев является минимаркет	Торговой зоной является территория 5-10 минут пешеходной доступности, количество покупателей - до 10 000 человек
Районный торговый центр (Neighborhood center)	В среднем составляет 5 600 кв. м, на практике может варьироваться от 3 000 до 10 000 кв. м.	Товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяйтовары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей	Супермаркет, аптека, хозяйственный магазин	Первичная торговая зона включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте
Окружной торговый центр (Community center)	Типичный размер арендной площади 14 000 кв. м, может занимать от 9 500 до 47 000 кв. м	Широкий спектр товаров и услуг, с большим выбором непродовольственных товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда, металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника)	Зачастую якорными арендаторами выступают детские универмаги, дискаунт-универмаги, крупные аптеки, универсальные магазины, торгующие разнообразными товарами, часто по сниженным ценам. Данные операторы могут быть как основными, так и дополнительными якорями в добавлении к супермаркету	Первичная торговая зона находится в пределах 10-20 минут транспортной доступности, и насчитывает от 40 000 до 150 000 покупателей
Суперокрыжной торговый центр (Super community center)	Окрыжные ТЦ, имеющие площадь более 23 000 кв. м. В исключительных случаях площадь достигает 90 000 кв. м.	Соответствуют общему профилю окружного центра	Соответствуют общему профилю окружного центра	Торговая зона находится в пределах 20 минут транспортной доступности и насчитывает до 150 000 покупателей
Региональный торговый центр (Regional center)	Типичная для данной категории общая арендная площадь 45 000 кв. м, на практике она варьируется 23 000 кв. м - 85 000 кв. м	Широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома (глубокий и широкий ассортимент), различные виды услуг, а также места отдыха и развлечений	Якорными арендаторами зачастую выступают 1-2 универмага, площадью обычно не менее 5 000 кв. м	Торговая зона находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра - 150 000 человек и более
Суперрегиональный торговый центр (Super regional center)	В среднем имеет общую арендную площадь 93 000 кв. м. На практике площадь варьируется от 50 000 и может превышать 150 000 кв. м	Широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома и развлечений	Якорными операторами выступают 3 и более универмага площадью не менее 7 000 кв. м каждый.	Торговая зона для суперрегионального торгового центра может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра - 300 000 и более человек
Специализированные торговые центры (Specialty centers)	Является подтипом основных типов. Может иметь площадь от 3 000 до 100 000 кв. м	Может иметь специализацию по различным направлениям: Развлечения (Entertainment); Скидки (Off-price); Товары для дома (Home improvement); Стрип-центр (Strip Center); Исторический (Historic); Мегамолл (Megamall); Стиль жизни (Lifestyle)	Якорными операторами выступают один или несколько операторов, имеющие определенный специализированный профиль	Зависит от площади ТЦ, как правило, является более обширной, чем для торгового центра аналогичного формата без специализации

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

Помимо этого, выделяют следующие типы торговых центров:

Т. 4.5 Типы торговых центров

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

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

Торговые зоны

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

Границы торговой зоны торгового центра определяются такими факторами, как:

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

Выделяют три концентрические зоны влияния:

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

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

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

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

4.3 АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Общие сведения³³

Геополитические события, произошедшие в 1 квартале 2022 г., а именно проведение Российской Федерацией военной спецоперации на Украине, а также введение странами ЕС и США антироссийских санкций в значительной степени повлияли на все сегменты рынка коммерческой недвижимости Московского региона.

По данным компании Knight Frank в 1 квартале 2022 г. в связи с произошедшими геополитическими событиями насчитывается около 160 ритейл-компаний (включая онлайн-магазины), объявивших о приостановке коммерческой, инвестиционной деятельности, а также поставок на территорию России. В большинстве торговых центров данные ритейлеры являются ключевыми трафикогенерирующими арендаторами. Стоит отметить, что магазины всех ключевых российских франчайзи, развивающих иностранные бренды, и некоторые международные франчайзи продолжили операционную деятельность магазинов на территории России.

Кроме того, санкционные ограничения испытывают на себе и сети кинопроката – по оценкам экспертов, доля голливудского кино в российском прокате достигает 70%. До нормализации ситуации и поиска альтернативных картин кинопроката российские кинотеатры также ощутят значительное снижение трафика в среднесрочной перспективе.

Уход или приостановка деятельности ряда крупных операторов ставит под удар в целом концепцию торгово-развлекательных центров, их покупательскую привлекательность, трафик и экономику. Вышеописанные события в сумме с повышением курса валют повлекло за собой кратковременный рост посещаемости торговых центров, а затем, после закрытия розничных точек торговли - отток посетителей.

Основной сферой приложения сил и экспертизы собственников торговых центров и управляющих компаний в ближайшее время станет поиск компромиссов в арендных отношениях и пересмотр пула арендаторов.

Российский совет торговых центров (РСТЦ) предложил расширить меры поддержки ТЦ в текущей экономической ситуации. Среди основных предложений: предоставить возможность проработки кредитных каникул для собственников торговых объектов, не облагать налогами положительную разницу от переоценки валютных обязательств фирм, а также установить фиксированный курс для кредитных договоров в иностранной валюте.

РСТЦ направил письма в исполнительные и законодательные органы власти с предложениями по поддержке бизнеса, однако на данный момент выдвинутые предложения еще не приняты. Однако, Минпромторг рекомендовал собственникам торговых центров пересмотреть арендные договоры и установить фиксированную ставку для всех закрывшихся арендаторов исходя из средней аренды, которую сети платили до закрытия магазинов.

Сфера торговли является одной из ключевых для экономики столицы, формируя около 18% всех налоговых поступлений в бюджет города. В период пандемии город продолжает предпринимать ряд антикризисных мер для стабилизации ситуации в сфере торговли как одной из наиболее пострадавших от COVID-19. Среди ключевых мер можно выделить предоставление отсрочки по уплате налогов на имущество, земельного налога, торгового сбора по аренде городского имущества и т.д.

Предложение

Согласно данным компании Knight Frank, за 2021 г. в Москве было открыто 14 ТЦ с суммарной арендопригодной площадью 359,6 тыс. кв. м, что на 37,4 % больше, чем за соответствующий период 2020 г. Наиболее активными с точки зрения новых открытий стали 3 и 4 кв. 2021 г. Несмотря на то, что около 42% от первоначально заявленного на 2021 г. объема ввода торговых площадей были перенесены на 2022 г. (14 ТЦ с суммарной арендопригодной площадью 170 тыс. кв. м), объем ввода в 2021 г. стал самым высоким за последние четыре года.

Прирост нового предложения состоялся за счет открытия:

- 3 торговых центров ADG Group:
 - "София" (GLA 35,5 тыс. кв. м);
 - "Янтарь" (GLA 8,5 тыс. кв. м);
 - "Саяны" (GLA 3,0 тыс. кв. м);
- ТРЦ "Павелецкая Плаза" (GLA 70 тыс. кв. м);
- ТРЦ "Небо" (GLA 27,0 тыс. кв. м);
- ТРЦ Prime Plaza (GLA 25,0 тыс. кв. м);
- ТРЦ "Гравитация" (GLA 18,5 тыс. кв. м);
- ТРЦ "Флотилия" в составе одноименного ЖК (GLA 23,0 тыс. кв. м);
- ТК "Смоленский Пассаж" в составе бизнес-центра (фаза II) (GLA 19,7 тыс. кв. м);
- Аутлет-центр "Vnukovo Premium Outlet" (GLA 11,9 тыс. кв. м);

³³Статьи: <https://www.cre.ru/analytics/86316>

https://new-retail.ru/novosti/retail/rstts_predlozhit_rasshirit_mery_podderzhi_tts_v_tekushchey_ekonomicheskoy_situatsii9498/

<https://realty.rbc.ru/news/623436689a7947b584799793>

<https://www.rbc.ru/newspaper/2022/03/29/6240464d9a79478739eaf477>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

- ТЦ "Садовод" (GLA 75,6 тыс. кв. м);
- ТРЦ "Город Косино" (GLA 72,0 тыс. кв. м).

Согласно данным компании Colliers International, по итогам 2021 г. обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей в Московском регионе выросла на 6,9% до 569 кв. м.

Постепенное насыщение рынка Москвы и дефицит земельных участков под строительство торговых объектов суперрегионального формата являются еще одной стороной преобладания в структуре нового ввода небольших торговых центров. Для повышения своей конкурентоспособности и сохранения лояльности аудитории торговые центры и ритейлеры стремятся соответствовать предпочтениям потребителей. Операторы создают новые форматы и коллаборации, внедряют цифровые технологии и развивают онлайн-каналы торговли. Девелоперы смещают фокус со строительства новых торговых центров на обновление концепций уже существующих объектов ввиду зрелости рынка и насыщенности торговыми площадями.

По данным компании Colliers International в Москве в 1 квартале 2022 года не было открыто ни одного торгового центра. Все объекты, а это свыше 76 тыс. кв. м, заявленные к открытию в 1 квартале 2022 года, были перенесены на более поздний срок. Общий объем скорректированного нового предложения, заявленного девелоперами к вводу в 2022 г., сократился на 14%. Основные сложности с открытиями объектов на высокой стадии готовности в текущих условиях могут быть связаны с приостановкой деятельности значительного числа иностранных ритейлеров, в первую очередь fashion-якорей, существенным ростом валютного курса и стоимости кредитования, а также сокращением импорта строительных и отделочных материалов, инженерно-технических узлов.

Спрос³⁴

По данным компании Colliers International, в 2021 г. на российский рынок вышло сопоставимое количество брендов с аналогичным периодом за 2020 г. (20 новых международных брендов в 2020 г. и 19 в 2021 г.) Больше всего на рынок вышло fashion-брендов (58% от общего количества брендов, дебютировавших на российском рынке в 2021 г.): Ecco Kids (Дания), The Frankie Shop (США), Miista (Великобритания) и др. Далее идут косметические бренды (21%) и детские товары (5%): Dior Beauty (Франция), GUAM (Италия), Boboli (Испания) и др.

Т. 4.6 Международные бренды, вышедшие на московский рынок в 2021 г.

Бренды	Страна	Профиль	ТЦ
Ecco Kids	Дания	Обувь	Москва, Ривьера
The Frankie Shop	США	Одежда	Москва, ЦУМ
Boboli	Испания	Детская одежда	Москва, ЦДМ
Bernadette	Бельгия	Одежда	Москва, ЦУМ
Fashion Baby	Франция	Обувь	Москва, ЦУМ
Miista	Великобритания	Обувь	Москва, ЦУМ
Dior Beauty	Франция	Косметика	Москва, Европолис
& Other stories	Швеция	Одежда	Москва, Метрополис
Eleventy	Италия	Одежда	Москва, Времена года
Nebbia	Словакия	Товары для спорта	Санкт-Петербург, Мега Дыбенко
Acer	Тайвань	Электроника	Москва, Авиапарк
H&M HOME Concept Store	Швеция	Товары для дома	Москва, Авиапарк
Arket	Швеция	Одежда	Москва, Метрополис
GUAM	Италия	Косметика	Москва, Авиапарк, Европолис

Источник: аналитическое исследование рынка торговой недвижимости компании Colliers International по итогам 2021 г.

В 2021 г. российский рынок покинули американские сети Bath & Beauty (парфюмерия и косметика) и JuulLabs (электронные сигареты), а также австрийская сеть супермаркетов Billa. Сеть Billa была куплена российской сетью "Лента" для открытия на торговых площадях супермаркетов под собственным брендом. По состоянию на декабрь 2021 г. в Московском регионе продолжают действовать несколько магазинов под вывеской Billa. Кроме того, в 2021 г. о закрытии всех своих офлайн магазинов, в том числе и в России, заявил британский бренд одежды Topshop.

Однако, по данным компании Knight Frank в 1 квартале 2022 г. в связи с произошедшими геополитическими событиями насчитывается около 160 ритейл-компаний (включая онлайн-магазины), объявивших о приостановке коммерческой, инвестиционной деятельности, а также поставок на территорию России. При этом только шесть из них заявили об окончательном уходе с российского рынка. Доля временно приостановивших свою деятельность ритейлеров от общего количества арендаторов варьируется в зависимости от класса торгового центра и составляет от 10 до 25%. Большая часть этих компаний представлена фэшн-брендами (21%), на втором месте - автомобили (13%), за ними следует сектор FMCG (10%). С уходом иностранных ритейлеров посещаемость в торговых центрах уже снизилась на 6% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года.

³⁴ CRE <https://www.cre.ru/analytics/86396>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Доля приостановивших деятельность известных брендов одежды и аксессуаров, а также ресторанов быстрого питания в столичных торговых центрах оценивается по-разному:

- В крупных профессиональных торгово-развлекательных центрах, арендопригодная площадь которых превышает 60 000 кв. м, этот показатель составляет 15-25%;
- В средних торговых центрах площадью 30 000-60 000 кв. м (GLA) приостановившие деятельность арендаторы составляют 10-15% от общего количества операторов;
- В объектах площадью менее 30 000 кв. м (GLA) подобных компаний меньше 10%.

Количество закрывшихся ретейлеров зачастую связано с форматом и концепцией ТЦ. Пул арендаторов в крупноформатных объектах очень отличается от ассортимента районных: например, в региональных и суперрегиональных торговых центрах преобладают фэшн-операторы и крупные международные игроки рынка, такие как Decathlon, Inditex, H&M Group, LPP Group и многие другие. Объекты, арендопригодная площадь которых превышает 50 000 кв. м, в значительной степени зависят от крупных федеральных и международных брендов, в то время как малоформатные торговые центры привлекают в основном местных жителей. Пул арендаторов в таких объектах скорее нацелен на функционал и ценовую сегментацию целевой группы, чем на бренд.

Внешнеполитический фон оказывает сильное воздействие на политику экспансии международных брендов, что вносит свои коррективы в их планы развития: с начала марта около 160 иностранных ретейл-компаний заявили о приостановке коммерческой деятельности в России, однако объявившие о временной приостановке работы ретейлеры не спешат расторгать договоры аренды с торговыми центрами. По итогам 1 кв. 2022 г. об окончательном прекращении деятельности на территории России объявили шесть игроков: финская продуктовая сеть Prisma, оператор общественного питания Hesburger, финская сеть FCMG Pauling (в том числе, одно офлайн-заведение Paulig Cafe&Store в формате стрит-ретейл), украинская сеть общественного питания Ninja Sushi, датская сеть товаров для дома Jysk и азиатская сеть магазинов товаров для здоровья и красоты Watsons.

Т. 4.7 Крупнейшие международные компании, приостановившие деятельность на Российском рынке в 2022 г.

Компания	Тип	Отрасль	Страна
OBI	Приостановка деятельности	DIY	Германия
Adidas	Приостановка деятельности	Fashion	Германия
Boss	Приостановка деятельности	Fashion	Германия
Bottega Veneta	Приостановка деятельности	Fashion	Италия
Burberry	Частичное ограничение	Fashion	Великобритания
Chanel	Приостановка деятельности	Fashion	Франция
Crocs	Приостановка деятельности	Fashion	США
Ganni	Приостановка деятельности	Fashion	Дания
Golden Goose	Приостановка деятельности	Fashion	Италия
H&M Group (H&M, H&M Home, Arket, COS, &Other Stories, Monki, Weekday)	Приостановка деятельности	Fashion	Швеция
Helly Hansen	Приостановка деятельности	Fashion	Польша
Hermes	Приостановка деятельности	Fashion	Франция
Inditex (Bershka, Massimo Dutti, Pull & Bear, Stradivarius, Oysho, Zara)	Приостановка деятельности	Fashion	Испания
Kering (Balenciaga, Gucci, Yves Saint Laurent)	Приостановка деятельности	Fashion	Франция
Levi Strauss&Co	Приостановка деятельности	Fashion	США
LPP (Cropp, House, Mohito, Reserved, Sinsay)	Приостановка деятельности	Fashion	Польша
LVMH (Dior, Fendi, Givenchy, Louis Vuitton)	Приостановка деятельности	Fashion	Франция
Mango*	Приостановка деятельности	Fashion	Испания
Marks&Spencer	Частичное ограничение	Fashion	Великобритания
Nanushka	Приостановка деятельности	Fashion	Венгрия
Nike	Частичное ограничение	Fashion	США
Prada	Приостановка деятельности	Fashion	Италия
Puma	Приостановка деятельности	Fashion	Италия
PVH Corp (Calvin Klein, Tommy Hilfiger)*	Приостановка деятельности	Fashion	США
Reebok (Adidas)	Приостановка деятельности	Fashion	США
Tendam	Приостановка деятельности	Fashion	Испания
Tom Tailor	Приостановка деятельности	Fashion	Германия
Under Armour	Приостановка деятельности	Fashion	США
Uniqlo	Частичное ограничение	Fashion	Япония

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Компания	Тип	Отрасль	Страна
VF Corporation	Приостановка деятельности	Fashion	США
Victoria's Secret	Приостановка деятельности	Fashion	США
Karl Lagerfeld	Приостановка деятельности	Fashion	Германия
CCC	Приостановка деятельности	Fashion	Польша
Hunkemoller**	Приостановка деятельности	Fashion	Нидерланды
New Balance**	Приостановка деятельности	Fashion	США
Vagabond	Приостановка деятельности	Fashion	Швеция
Cartier	Приостановка деятельности	Аксессуары	Франция
Coperni	Приостановка деятельности	Аксессуары	Франция
Pandora	Частичное ограничение	Аксессуары	Дания
Rolex	Приостановка деятельности	Аксессуары	Швейцария
Samsonite	Приостановка деятельности	Аксессуары	США
Swarovski	Приостановка деятельности	Аксессуары	Австрия
Swatch	Приостановка деятельности	Аксессуары	Швейцария
Tous	Приостановка деятельности	Аксессуары	Испания
Apple	Частичное ограничение	БТиЭ	США
Panasonic	Частичное ограничение	БТиЭ	Япония
Samsung	Частичное ограничение	БТиЭ	Южная Корея
Burger King	Частичное ограничение	Общественное питание	США
Domino's Pizza	Частичное ограничение	Общественное питание	США
Hesburger	Уход с рынка	Общественное питание	Франция
McDonald's	Приостановка деятельности	Общественное питание	США
Ninja Sushi	Уход с рынка	Общественное питание	Украина
Papa John's	Частичное ограничение	Общественное питание	США
Starbucks	Приостановка деятельности	Общественное питание	США
Yum! Brands (KFC и Pizza Hut)*	Приостановка деятельности	Общественное питание	США
Estee Lauder Companies Inc. (Estee Lauder, Aramis, Clinique, Origins, M·A·C, La Mer, Bobbi Brown, Donna Karan New York, DKNY, Jo Malone London, Michael Kors, Smashbox, Dr. Jart+, The Ordinary, NIOD и другие.)	Приостановка деятельности	Парфюмерия и косметика	США
Kiehl's	Приостановка деятельности	Парфюмерия и косметика	США
L'Oreal	Приостановка деятельности	Парфюмерия и косметика	Франция
Lush	Частичное ограничение	Парфюмерия и косметика	Великобритания
The Body Shop	Приостановка деятельности	Парфюмерия и косметика	Великобритания
Иль де Боте / Sephora (принадлежит группе LVMH)	Приостановка деятельности	Парфюмерия и косметика	Франция
Shiseido	Частичное ограничение	Парфюмерия и косметика	Япония
Prisma	Уход с рынка	Продукты	Финляндия
Decathlon	Приостановка деятельности	Спортивные товары	Франция
Lego	Частичное ограничение	Товары для детей	Дания
Mothercare	Приостановка деятельности	Товары для детей	Великобритания
IKEA	Приостановка деятельности	Товары для дома	Швеция
Jysk	Уход с рынка	Товары для дома	Дания

Источник: CRE <https://www.cre.ru/analytics/86396>, <https://cre.ru/news/86502>

*Магазины/ заведения по франшизе функционируют

**Восстановили коммерческую деятельность

Несмотря на то, что операторы объявили о приостановлении коммерческой деятельности, они продолжают выполнять обязательства по договорам. Политическая ситуация не является форс-мажорным обстоятельством, поэтому юридических причин разрыва договорных отношений нет, однако если арендаторы решат разорвать арендные соглашения, то столкнутся с необходимостью выплатить соответствующие штрафы, решить вопросы с персоналом и с остатками продукции, с договорами с производителями, с ресурсопоставляющими организациями и так далее. Этот процесс занимает много времени и требует очень больших средств.

Стоит отметить, что магазины всех ключевых российских франчайзи, развивающих иностранные бренды, и некоторые международные франчайзи продолжили операционную деятельность магазинов на территории России.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Основной сферой приложения сил и экспертизы собственников торговых центров и управляющих компаний в ближайшее время станет поиск компромиссов в арендных отношениях и пересмотр пула арендаторов.

Часть иностранных брендов, взявших паузу в своей деятельности, в-первую очередь те, для кого российский рынок составляет весомую долю в выручке, транслируют желание со временем возобновить деятельность. Для других брендов придется искать альтернативу, однако, по оценкам компании Colliers International, азиатские и турецкие сети в ближайшее время не смогут в полной мере компенсировать уход компаний, которые решат окончательно покинуть рынок России. Одним из вариантов возвращения на российский рынок может стать передача управления сетью на территории России местным франчайзи (единичные примеры которых уже появились на рынке), а также организация логистических цепочек через страны-партнеры России и т. д.

Коммерческие условия

Цены продажи

Согласно аналитическим исследованиям компании ООО "ПФК", во 2 полугодии 2021 г. средняя стоимость торговой недвижимости по южному направлению Московской обл. в зависимости от удаления от Москвы варьировалась от 59 700 до 139 500 руб. кв. м с НДС. Более подробная таблица представлена ниже.

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

Направление	До 10 км от МКАД	От 10 км от МКАД до ММК (А-107)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	За пределами МБК (А-108)
Север	124 200	86 000	55 300	51 000
Северо-восток	105 500	80 300	53 900	-
Восток	121 200	64 600	50 800	48 500
Юго-восток	133 000	75 600	47 600	55 900
Юг	139 500	98 600	69 000	59 700
Юго-запад	158 500	97 200	70 700	48 200
Запад	146 900	84 500	64 400	38 100
Северо-запад	132 400	106 400	64 900	-

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

Ставки аренды

Согласно данным аналитики Knight Frank по итогам 2021 года верхний уровень диапазона арендных ставок на торговые помещения в торговых центрах вырос относительно аналогичного периода 2020 года, когда они сократились на 25% относительно границ диапазонов базовой арендной ставки для якорных арендаторов и операторов торговой галереи с небольшой площадью помещений. Также стоит отметить, что ставки аренды в строящихся торговых центрах в первый год работы могут отличаться на 20-30% от ставок в действующих ТЦ.

Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на изменения вследствие пандемии, также приходится на помещения в зоне фуд-корта и для "островной" торговли в действующих объектах с высоким трафиком и могут достигать 120 тыс. руб./кв. м/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов.

Т. 4.9 Условия аренды в торговых центрах Московского региона по итогам 2021 г.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*	% от товарооборота
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000-18 000	4-6
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000-35 000	4-7
Товары для дома (<1 500 кв. м)	0-10 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000-15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000-12 000	5-8
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000-12 000	4-8
Операторы торговой галереи:		
• Якоря более 1 000 кв. м	0-12 000	4-10
• Мини-якоря 700-1 000 кв. м	0-14 000	6-10
• Мини-якоря 500-700 кв. м	0-45 000	6-10
• 300-500 кв. м	0-25 000	5-12
• 150-300 кв. м	8 000-18 000	6-14
• 100-150 кв. м	16 000-36 000	10-14

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*	% от товарооборота
• 50-100 кв. м	25 000-80 000	12-14
• 0-50 кв. м	45 000-170 000	10-14
Досуговые концепции:		
• Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000-8 000	10-15
• Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0-6 000	8-10
Общественное питание:		
• Food-court	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 2021 г. Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов
*Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

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. Логистические проблемы, связанные с задержками поставок из-за рубежа на фоне ограничений, вынуждают и международных и российских ритейлеров рассматривать вопросы о переносе производств на территорию России и стран Средней Азии.

Согласно аналитическим исследованиям компании ООО "ПФК" по итогам 2021 г. средняя ставка аренды торговой недвижимости в Московской обл. по южному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьировалась от 11 000 до 18 400 руб. кв. м/год с НДС. Более подробная таблица представлена ниже.

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

Направление	До 10 км от МКАД	От 10 км от МКАД до ММК (А-107)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	За пределами МБК (А-108)
Север	20 000	16 200	11 500	8 200
Северо-восток	15 600	15 200	11 900	-
Восток	16 800	12 400	10 600	10 200
Юго-восток	20 100	11 900	10 700	10 300
Юг	18 400	15 900	11 100	11 000
Юго-запад	23 700	15 400	11 100	10 500
Запад	21 700	13 700	13 500	8 900
Северо-запад	19 300	16 000	11 900	-

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

При максимальном удалении от МКАД в пределах московского региона ставка аренды торговой недвижимости в среднем снижается на 49% относительно объектов, расположенных в экономической зоне "до 10 км от МКАД".

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

Уровень вакансий³⁵

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

Источник	Вакансия	Прогноз на 2022	Период	Источник (ссылка)
Colliers International	11,5%	13,0%	По итогам 2021 г.	https://www.colliers.com/ https://colliers.agency/analytics
Cushman&Wakefield	10,0%	20,5%*	По итогам 2021 г.	https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/ https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/aktualnoe/
CBRE	7,1%	-	По итогам 2021 г.	https://rentnow.ru/analytics/

³⁵Статья CRE <https://cre.ru/analytics/86089>

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

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Источник	Вакансия	Прогноз на 2022	Период	Источник (ссылка)
JLL	6,2%	9,0%	По итогам 2021 г.	https://www.cre.ru/analytics/85677
Knight Frank	13,7%	13,3%**	По итогам 2021 г.	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoy- nedvizhimosti-moskva-2021 https://www.knightfrank.ru/research/rynok- torgovoy-nedvizhimosti-moskva-q1-2022- 8976.aspx
Среднее	9,7%	14,0%	—	—

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

*Среднее значение вакансии за 2022 г, рассчитанное между уровнем вакантных площадей за 1 кв. 2022 г. - 11% и уровнем вакантных площадей прогнозируемым на конец 2022 г. - 30%

**Значение вакансии за 1 кв. 2022 г.

Значение уровня вакансии по аналитическим данным ведущих компаний на рынке торговой недвижимости по итогам 2021 г. находится в диапазоне 6,2-13,7%, среднее значение по расчетам Оценщика 9,7%.

Однако, в связи с началом проведения специальной военной операции на Украине в 1 кв. 2022 г. значительная часть иностранных ритейлеров объявила о приостановлении или прекращении своей деятельности на территории РФ, что повлекло за собой частичное освобождение площадей в ТРЦ Московского региона. С уходом иностранных ритейлеров посещаемость в торговых центрах уже снизилась на 6% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года.

По данным компании Knight Frank уровень вакансии в большинстве объектов, открытых в 2021 г., высок (в среднем составляет 23,2%), что соответствует тренду последних лет - вводу торговых центров с большой долей свободных площадей и активному заполнению в течение первых лет работы, а учитывая произошедшие события и демарш иностранных ритейлеров он может увеличиться до 30-35%.

Наибольшие риски увеличения вакантности характерны для суперрегиональных ТЦ (более 80 тыс. кв. метров арендопригодной площади). В них крупные зарубежные сети арендуют значительную часть площадей. По данным управляющего партнера УК IPFM Павла Люлина, районные центры оказались менее подвержены уходу иностранных ритейлеров за счет того, что в их формате больше преобладают услуги и товары первой необходимости в противовес fashion брендам.

Ставка капитализации

Т. 4.12 Ставки капитализации для торговой недвижимости по данным аналитики за 2021 г.

Аналитик	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Дата аналитики	Источник (ссылка)
Colliers International	9,00%	10,00%	9,50%	По итогам 2021 г.	https://www.colliers.com/
Knight Frank	9,50%	11,00%	10,25%	По итогам 2021 г.	https://kf.expert/publish/rynok- investicij-rossiya-2021
CBRE	—	—	10,00%	По итогам 2021 г.	https://rentnow.ru/analytics/
Cushman&Wakefield	—	—	9,50%	По итогам 2021 г.	https://www.cwrussia.ru/cwiq/revie ws/obzory-rynka-rossii/marketbeat/
Среднее значение	—	—	9,81%	-	-

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 2021 г. находится в диапазоне 9,00% - 11,00%. Среднее значение ставки капитализации по расчетам Оценщика на основе вышеуказанных показателей составляет 9,81%.

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 2021, под редакцией канд. тех. наук Е. Е. Яскевича, для торговых помещений класса "А" в г. Москве составляет 9 912 руб./кв. м/год с учетом НДС. Для торговых помещений класса "В" в г. Москве средняя величина операционных расходов составляет 8 320 руб./кв. м/год с учетом НДС.

Средняя величина эксплуатационных расходов по данным Справочника расчетных данных 2021, под редакцией канд. тех. наук Е. Е. Яскевича, для торговых помещений класса "А" составляет 7 005 руб./кв. м/год с учетом НДС. Средняя величина эксплуатационных расходов для торговых помещений класса "В" в Москве составляет 5 490 руб./кв. м/год с учетом НДС.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

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

В ближайшие 5 лет будет развиваться инфраструктура рядом со станциями Московских центральных диаметров (МЦД), в рамках чего будут реализованы проекты коммерческой и жилой недвижимости.

Также в 2022-2023 гг. на московский рынок торговой недвижимости должны выйти новые районные торговые центры, создающиеся в рамках строительства крупных транспортно-пересадочных узлов (ТПУ). Кроме того, продолжается программа открытия районных центров ADG Group с торговой функцией на базе реконструируемых советских кинотеатров.

Однако, на фоне геополитических событий, произошедших в 1 кв. 2022 г. в соответствии с прогнозом Colliers International по итогам 2022 года ввод торговых центров в Москве может достигнуть минимальных значений за последние 10 лет. Кроме того, ряд торговых центров, имевших проблемы в функционировании и ранее, может в принципе не пережить текущий кризис, что повлечет за собой случаи банкротств и смены функционального использования объектов, особенно в случае неполучения льгот от банков и поддержки отрасли государством.

В связи с приостановкой деятельности на территории РФ порядка 160 операторов, занимающих помещения в торговых центрах и возможность их полного ухода с рынка, прогнозируется рост количества вакантных площадей в 1,5-2 раза, что в свою очередь негативно скажется на ТЦ и собственниках торговых площадей. По прогнозам аналитиков Cushman & Wakefield уровень вакансий в форматных ТЦ к концу 2022 года может достигнуть 30%.

Возможно также изменение средней площади помещений в торговых центрах в связи с делением на более мелкие лоты, а также появление мультибрендовых магазинов, где будут соседствовать локальные торговые марки.

На фоне возможного роста вакантных площадей и снижения ставок аренды сильные отечественные марки получат возможность в долгосрочной перспективе расширить свое присутствие и долю рынка. А некоторым иностранным компаниям (например, китайским) это даст возможность открыть свои магазины на территории РФ.

По данным руководителя отдела исследований и консалтинга IPG.Estate Валерия Трушина, если операторы, временно приостановившие свою деятельность на территории РФ, уйдут окончательно, то потребуются не меньше года, чтобы заполнить хотя бы часть пустующих помещений турецкими и азиатскими брендами, сопоставимыми по концепции и занимаемым площадям с ушедшими марками. Потребуется много времени и инвестиций в маркетинг с тем, чтобы получить лояльность новой аудитории. Все это время собственники торговых площадей будут терять деньги - недополучать арендную плату и процент с оборота.

По данным Colliers International на протяжении 2 квартала 2022 будут прослеживаться различные результаты в договоренностях собственников и арендаторов: часть из них уже нашли компромиссные решения, некоторые только находятся в процессе поиска подходящего решения. По укрупненной оценке, на долю иностранных ритейлеров, приостановивших свою деятельность в России в марте 2022, приходится до половины от площадей торговой галереи в ТЦ, при этом ряд из этих ритейлеров осуществляет арендные платежи в форме процента от товарооборота. С некоторыми ритейлерами из данной группы арендодателям и управляющим компаниями уже удастся находить компромиссные решения. Тем не менее, остается еще весомый пул арендаторов, пересмотр арендных условий с которыми потребует максимальной экспертизы и профессионализма собственников торговых центров и управляющих компаний.

Покупательская способность

По мнению аналитиков Cushman&Wakefield резкий рост инфляции, снижение реальных располагаемых доходов, рост уровня безработицы и высокая закредитованность населения неизменно приведут к сжатию потребительского рынка. Дефицит отдельных категорий товаров в краткосрочной перспективе и потенциальное замещение части товаров другими поставщиками также будут негативно влиять на объемы потребления. Потребителям потребуется некоторое время, чтобы адаптироваться к новому предложению. После ипотечного бума в течении последних нескольких лет существующие кредитные и ипотечные обязательства будут составлять значительную часть расходов населения. Результатом же станет жесткая экономия, выбор магазинов эконом сегмента. В 2022 году вероятно резкое снижение оборота розничной торговли (7-10%). Далее возможна стагнация либо небольшая отрицательная динамика.



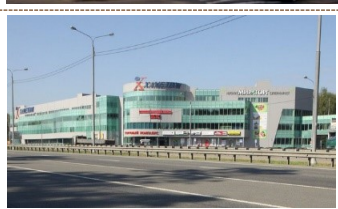
В торговом сегменте основная зона риска это ТЦ, которые создавались под экономику потребления. Наиболее передовым ТЦ необходимо начинать переформатирование объектов под более архаичные модели с небольшой нарезкой и "бутиковой" зоной.

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


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

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

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

№ п/п	Название ТЦ	Изображение ТЦ	Местоположение	Формат	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	Источник информации (ссылка)
1	ТРЦ "KADO"		Московская область, г. Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7	Окружной	16 748,1	1 250 000 000	74 635	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158889
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	ТРЦ "Экватор"		Московская обл., г. Реутов, мкр. Южный Реутов, ул. Октября, вл. 10	Окружной	21 825,9	2 650 000 000	121 415	https://reutov.cian.ru/sale/commercial/245691195/
4	ТЦ "Хамелеон"		Московская обл., Подольский г.о., Симферопольское ш., 38 км, вл. 4	Окружной	28 600,5	1 300 000 000	45 454	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_44601_m_2177677384

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)
5	ТЦ "Лента"		Московская область, г. Коломна, ул. Астахова, 4к1	Окружной	12 103,9	650 000 000	53 702	https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_11644_m_2224321326
6	ТЦ "Тетрис Молл"		Московская обл., г. Красногорск ул. Большая Воскресенская, 1	Окружной	13 000,0	1 370 000 000	111 538	Презентация от АН "Malina Property", тел. +7 495 374 90 77
							Минимальное значение Максимальное значение Среднее значение	45 454 121 415 84 179

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 45 454 – 121 415 руб./кв. м с НДС, в зависимости от местоположения, удаленности от МКАД, площади, физического состояния и других ценообразующих параметров.



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

№ п/п	Название ТЦ	Изображение ТЦ	Адрес	Формат	Общая площадь, кв. м	Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м	Этаж расположения	Арендная ставка, руб./кв. м/год без НДС	Источник информации (ссылка)
1	ТРЦ "KADO"		Московская область, г. Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7	Окружной	14 891	176,2	2	9 000	https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_vklyuchaya_sklad_176.2_m_2095356560

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)
2	ТЦ "Самолет"		Московская область, г. Жуковский, ул. Гагарина, 60А	Окружной	26 874	27,9	2	11 000	https://zhukovsky.cian.ru/rent/commercial/213227967/
3	ТЦ "Центральный"		Московская область, г. Подольск, мкр. Центральный, ул. Большая Серпуховская, 5	Окружной	10 486	78,4	Цоколь	19 130	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-podolsk-211861283
4	ТРЦ "Солнечный"		Московская область, Раменское, р-н Центральный, ул. Вокзальная, 46.	Окружной	9 587	65,0	2	40 620	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/269450845/
5	ТЦ "W (Дабл Ви)"		Московская область, г. о. Воскресенск, с. Федино, ул. Фединская, 1	Окружной	20 193	83,4	2	23 861	https://www.cian.ru/rent/commercial/271535822/

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)
6	ТРЦ "Парк Плаза"		Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, 3	Окружной	15 770	123,8	2	33 330	https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/271986544/
7	ТЦ "W (Дабл Ви)"		Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, 146	Окружной	12 138	261,0	1	17 624	https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/270841625/
8	ТРЦ "Эдельвейс"		Московская область, г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Советская, 9	Окружной	34 444	72,3	3	20 000	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/271978130/
								9 000	
								40 620	
								21 821	

Источник: анализ Оценщика, источники, указанные в таблице

Объектами, представленными в выборке, являются помещения, расположенные в торговых центрах различного формата. В открытом доступе представлено ограниченное количество предложений об аренде помещений, расположенных в торговых центрах окружного типа. Арендные ставки за подобные помещения варьируются в значительно широком диапазоне от 9 000 руб./кв. м/год без НДС до 40 620 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 49% 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

- Геополитические события, произошедшие в 1 квартале 2022 г., а именно проведение Российской Федерацией военной спецоперации на Украине, а также введение странами ЕС и США антироссийских санкций в значительной степени повлияли на все сегменты рынка коммерческой недвижимости Московского региона.
- Согласно данным компании Knight Frank, за 2021 г. в Москве было открыто 14 ТЦ с суммарной арендопригодной площадью 359,6 тыс. кв. м, что на 37,4 % больше, чем за соответствующий период 2020 г.
- По данным компании Colliers International в Москве в 1 квартале 2022 года не было открыто ни одного торгового центра. Все объекты, а это свыше 76 тыс. кв. м, заявленные к открытию в 1 квартале 2022 года, были перенесены на более поздний срок.
- По данным компании Knight Frank в 1 квартале 2022 г. в связи с произошедшими геополитическими событиями насчитывается около 160 ретейл-компаний (включая онлайн-магазины), объявивших о приостановке коммерческой, инвестиционной деятельности, а также поставок на территорию России.
- По мнению аналитиков Cushman&Wakefield резкий рост инфляции, снижение реальных располагаемых доходов, рост уровня безработицы и высокая закредитованность населения неизменно приведут к сжатию потребительского рынка.
- Значение уровня вакансии по аналитическим данным ведущих компаний на рынке торговой недвижимости по итогам 2021 г. находится в диапазоне 6,2-13,7%, среднее значение по расчетам Оценщика 9,7%. Значение прогнозного показателя вакантности на 2022 г. в среднем составляет 14,0%.
- Значение ставки капитализации по аналитическим данным ведущих компаний на рынке торговой недвижимости по итогам 2021 г. находится в диапазоне 9,00% - 11,00%. Среднее значение ставки капитализации по расчетам Оценщика составляет 9,81%.
- Согласно анализу открытых источников, по состоянию на дату оценки:
 - диапазон стоимости предложений о продаже торговых центров Московской обл., составляет *45 454 - 121 415 руб./кв. м с НДС;*
 - диапазон ставки аренды помещений торговой галереи в торговых центрах Московской обл., составляет *9 000 - 40 620 руб./кв. м в год без НДС.*
- Основными ценообразующими факторами рынка торговых центров являются: тип торгового центра, местоположение, площадь, физическое состояние и др.
- По данным руководителя отдела исследований и консалтинга IPG.Estate Валерия Трушина, если операторы, временно приостановившие свою деятельность на территории РФ, уйдут окончательно, то потребуются не меньше года, чтобы заполнить хотя бы часть пустующих помещений турецкими и азиатскими брендами, сопоставимыми по концепции и занимаемым площадям с ушедшими марками.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

- На фоне геополитических событий, произошедших в 1 кв. 2022 г. в соответствии с прогнозом Colliers International по итогам 2022 года ввод торговых центров в Москве может достигнуть минимальных значений за последние 10 лет.

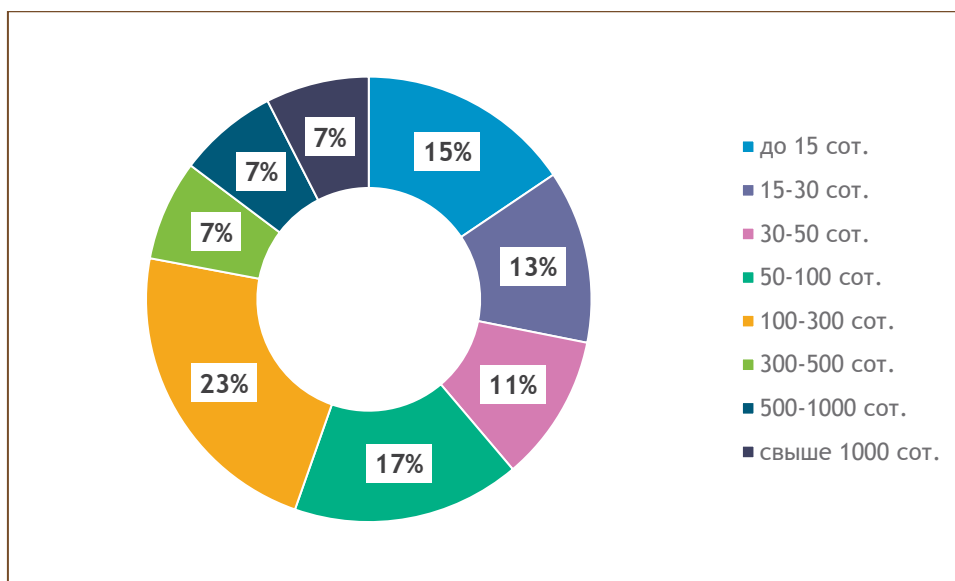
4.4 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛ.

Предложение и спрос

В соответствии с самостоятельным анализом Оценщика по итогам 2021 г. на земельном рынке Московской обл. было представлено более 1 000 участков коммерческого назначения, включающих в себя земельные участки под производственно-складское строительство, а также под многофункциональные производственно-складские и офисно-торговые объекты. Наибольшее количество предложения представлено в направлении Новорязанского, Каширского, Симферопольского и Горьковского шоссе.

По данным открытых источников, основную долю предложений составляют участки площадью от 50 до 300 сот. - 40% от общего количества предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения в Московской обл.

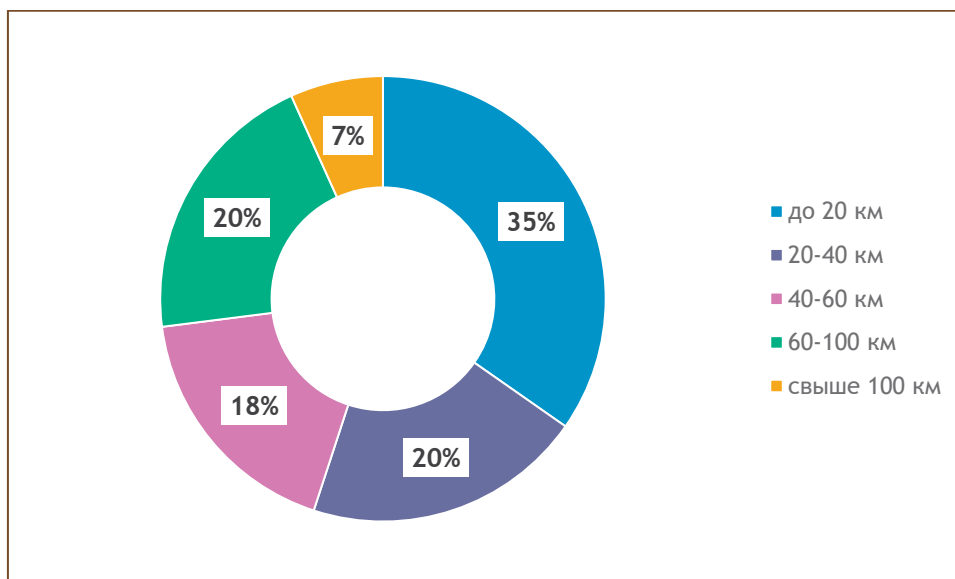
И. 4.7 Структура предложения земельных участков по площади



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 Подмоскovie (10-40 км) - 55% суммарного объема предложения.

И. 4.8 Структура предложения земельных участков по удаленности от МКАД



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

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

В 2021 году удалось побить все показатели предыдущих лет по эффективности проведения земельно-имущественных торгов в Московской области. В 2021 году на торги было выставлено 3100 объектов, что значительно больше, по сравнению с 2020 годом - цифра была на уровне 2 826 лотов.

Комитетом по конкурентной политике Московской области успешно проведена 2 281 процедура торгов, из которых более 60% составили конкурентные процедуры с количеством участников 2 и более, тем самым превысив показатели 2020 года почти на 10%.

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. 2021 г. находится в диапазоне от 49 400 до 4 457 800 руб./сот. Среднее значение составило 365 700 руб./сот.

Также по данным "Бюллетеня рынка недвижимости", средневзвешенная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в г. о. Чехов по итогам 4 кв. 2021 г. составляет 210 000 руб./сот.

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

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

Направление	Минимальная цена, руб./сот.	Максимальная цена, руб./сот.	Средняя цена*, руб./сот.
Западное	150 000	647 482	227 000
Юго-западное	180 000	400 000	350 000
Южное	100 000	486 000	225 425
Юго-восточное	80 000	493 671	212 970
Восточное	115 000	631 970	262 394
Северное	120 000	769 231	418 032
Северо-западное	165 000	948 905	317 143

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 северном и юго-западном направлении от МКАД. Наименьшая стоимость на земельные участки торгового назначения наблюдается в юго-восточном и южном 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 в зоне расположения объекта оценки на дату оценки. Выборка предложений представлена в таблице ниже.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

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

№	Местоположение	Направление	Удаленность от МКАД, км	Площадь, сот.	Цена земельного участка, руб.	Цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб.	Источник информации (ссылка)
1	Московская обл., Ступино, ул. Академика Белова	Юг	84	100,00	28 620 000	286 200	https://stupino.cian.ru/sale/commercial/248888689/
2	Московская обл., Чеховский район, сельское поселение Стремилоское, в районе д. Чепелево	Юг	51	552,59	100 000 000	180 966	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_553_ga_promnaznacheniya_2139829029
3	Московская обл., р-н Раменский, с/п Кузнецовское, п ст. Бронницы, ул Железнодорожная	Юго-восток	49	274,14	75 000 000	273 583	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_274_ga_promnaznacheniya_2326177780
4	Московская обл., город Чехов, Уездная, владение 19	Юг	51	237,00	159 000 000	670 886	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_izhs_2357628728
5	Москва, п. Щаповское, вблизи д. Троицкое	Юг	30	500,00	185 000 000	370 000	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_2061909834
6	Московская обл., г. Чехов, микрорайон Губернский Симферопольское шоссе, 46 км"	Юг	50	59,47	25 000 000	420 380	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_2339826967
Минимальное значение						180 966	
Максимальное значение						670 886	
Среднее значение						367 003	

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 **180 966 руб./сот до 670 886 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 2021 г. на земельном рынке Московской обл. было представлено более 1 000 участков коммерческого назначения. Наибольшее количество предложения представлено в направлении Новорязанского, Каширского, Симферопольского и Горьковского шоссе.
- По данным открытых источников, основную долю предложений составляют участки площадью от 50 до 300 сот.
- Лидером в структуре предложения рынка земельных участков по удаленности от МКАД является ближнее и среднее Подмосковье (10-40 км) - 55% в структуре предложения.
- Наиболее востребованными направлениями для покупки земельных участков коммерческого назначения являются Каширское, Ленинградское и Симферопольское шоссе.
- По состоянию на дату оценки диапазон цен предложений 1 сот. земельных участков коммерческого назначения Московской обл. в зависимости от удаленности от МКАД, местоположения, площади, наличия коммуникаций, вида оформленных прав составляет 180 966 руб./сот до 670 886 руб./сот.



5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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 "Сбер-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. Осмотр объекта оценки был проведен 08.04.2022 г.
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 является 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 94,2% заполненный арендаторами торговоразвлекательный центр. Значительная часть договоров является долгосрочными. Учитывая вышесказанное, а также влияние геополитических событий, произошедших в 1 кв. 2022 г., 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 единичному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемые земельные участки; наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой стоимости единичного 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 и смежные направления Московской обл.);
- площадь.

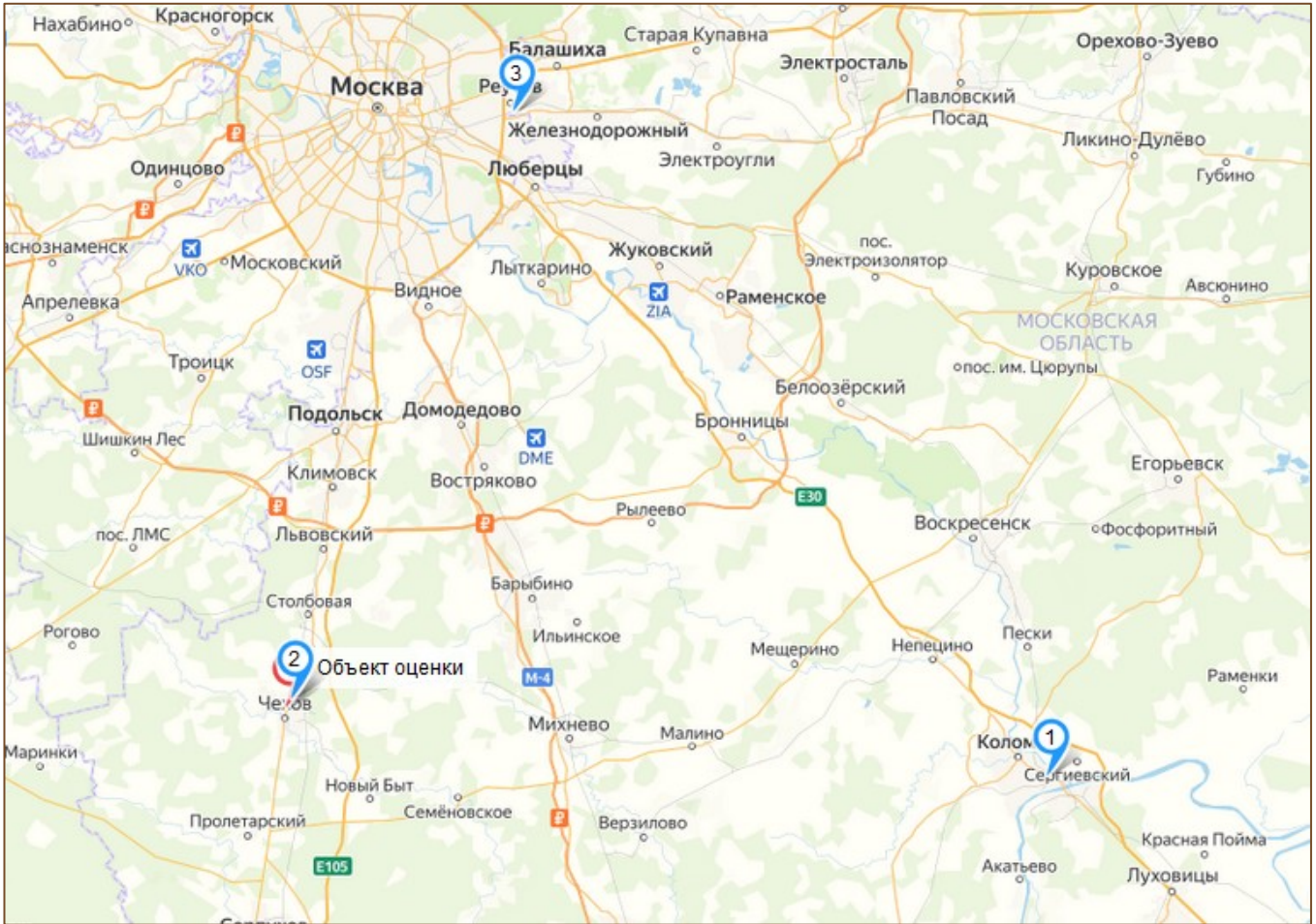
В результате проведенного анализа с учетом описанных ранее критериев отбора аналогов были выбраны 3 предложения по продаже торговых центров окружного масштаба, расположенных в Московской обл., по которым имеется максимально развернутая информация о физических и технических характеристиках и которые являются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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>
 *Номера меток соответствуют номерам аналогов в таблице ниже

Характеристики Объекта оценки и отобранных аналогов представлены в таблице ниже.

Т. 5.1 Характеристика Объекта оценки и аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Изображение здания				
Дата оценки/предложения	20.04.2022	Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022
Кадастровый номер	50:31:0000000:18255	50:57:0050405:83	50:31:0040121:49	50:48:0030204:14
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	Торгово-развлекательный центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр
Тип торгового центра	Окружной	Окружной	Окружной	Окружной
Местоположение	Московская обл., г. о. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	Московская обл., г. Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7	Московская обл., г. о. Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 1	Московская обл., г. Реутов, мкр. Южный Реутов, ул. Октября, вл. 10
Шоссе	Симферопольское шоссе	Новорязанское шоссе	Симферопольское шоссе	Носовихинское шоссе
Направление	Юг	Юго-восток	Юг	Восток
Удаленность от МКАД, км*	52	95	51	2
Расположение в пределах города	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности	Центры деловой активности

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Линия домов	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Этажность	7, в том числе подвал	6, в том числе цоколь	3	5, в том числе подвал
Общая площадь, кв. м**	32 835,0	16 748,1	19 323,2	21 825,9
Год постройки	2011	2008	1975	2009
Год реконструкции	-	-	2012	-
Набор передаваемых прав на земельный участок	Долевая собственность	Собственность 72%, долгосрочная аренда 28%	Собственность	Собственность 49%, долгосрочная аренда 51%
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	12 238
Наличие парковки	Имеется организованный паркинг	Имеется организованный паркинг	Имеется организованный паркинг	Имеется организованный паркинг
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Уровень отделки	Стандартная внутренняя отделка	Стандартная внутренняя отделка	Стандартная внутренняя отделка	Стандартная внутренняя отделка
Дополнительная информация	-	Прочие постройки на земельном участке отсутствуют	На территории земельного участка имеются хозяйственные постройки, обеспечивающие функционирование торгового центра (бойлерная и газовая котельные, охранные посты)	Прочие постройки на земельном участке отсутствуют
Цена предложения, руб. с НДС	-	1 250 000 000	1 900 000 000	2 650 000 000
Цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	74 635	98 327	121 415
Контактное лицо	-	АН "Malina Property", тел.: +7 (495) 374-90-77, +7 926 095-29-26 Марина Соколова	АН "Сигма Инвест", тел.: +7 (964) 788-55-77, 8 905 583 43 37, Алексей	АН "Invest7", тел.: +7 (966) 064-23-13
Источник информации (ссылка)		https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158889	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/	https://reutov.cian.ru/sale/commercial/245691195/

Источник: данные открытых источников, анализ Оценщика

Цены предложений являются актуальными по состоянию на дату оценки

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

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

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

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

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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	74 635	98 327	121 415
Возможность торга	-	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	66 425	87 511	108 059
Дата оценки/предложения	20.04.2022	Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	66 425	87 511	108 059
Формат ТЦ	Окружной	Окружной	Окружной	Окружной

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на формат ТЦ, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	66 425	87 511	108 059
Местоположение	Московская обл., г. о. Чехов, ул. Московская, вл. 9б	Московская обл., г. Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7	Московская обл., г. о. Чехов, Симферопольское шоссе, 1	Московская обл., г. Реутов, мкр. Южный Реутов, ул. Октября, вл. 10
Шоссе	Симферопольское шоссе	Новорязанское шоссе	Симферопольское шоссе	Носовихинское шоссе
Направление	Юг	Юго-восток	Юг	Восток
Удаленность от МКАД, км	52	95	51	2
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)	До 10 км от МКАД
Корректировка на удаленность и направление от МКАД, %	-	23%	0%	-43%
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, %	-	23%	0%	-43%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	81 703	87 511	61 594
Линия домов	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Корректировка на линию домов, %	-	0%	0%	10%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	81 703	87 511	67 753
Этажность	7, в том числе подвал	6, в том числе цоколь	3	5, в том числе подвал
Общая площадь, кв. м	32 835,0	16 748,1	19 323,2	21 825,9
Корректировка на общую площадь, %	-	-9%	-7%	-6%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	74 350	81 385	63 688
Вид права на земельный участок	Долевая собственность	Собственность 72%, долгосрочная аренда 28%	Собственность	Собственность 49%, долгосрочная аренда 51%
Корректировка на вид права на земельный участок, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	74 350	81 385	63 688
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	-	74 350	81 385	63 688
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	74 350	81 385	63 688
Количество внесенных корректировок	-	3	2	4
Вес, %	-	33,33%	38,89%	27,78%
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	74 124			

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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 №29, 2021 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 22.

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.	9%	11%	10%

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №29, 2021 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 22

Геополитические события, произошедшие в 1 квартале 2022 г. негативно повлияли на рынок торговой недвижимости, при этом влияние кризисных явлений, вызванных пандемией Covid-19 еще сохраняются. Совершается малое количество сделок купли-продажи торговых центров, сделки происходят с существенным дисконтом. Таким образом, по состоянию на дату оценки рынок торговой недвижимости является неактивным.

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

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., г. о. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	Московская обл., г. Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7	Московская обл., г. о. Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 1	Московская обл., г. Реутов, мкр. Южный Реутов, ул. Октября, вл. 10
Шоссе	Симферопольское шоссе	Новорязанское шоссе	Симферопольское шоссе	Носовихинское шоссе
Направление	Юг	Юго-восток	Юг	Восток
Удаленность от МКАД, км	52	95	51	2
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)	До 10 км от МКАД
Средняя стоимость торговой недвижимости, руб./кв. м	69 000	55 900	69 000	121 200

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка на расположение в зависимости от направления и удаленности от МКАД в пределах Московской области, %	-	23%	0%	-43%
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, %	-	23%	0%	-43%

Источник: расчеты Оценщика

• *Корректировка на линию домов*

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

Корректировка применялась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород, 2020, стр. 181, табл. 82, 83.

Т. 5.5 Расчет корректировки на линию домов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Линия расположения	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Относительный показатель стоимости	1,00	1,00	1,00	0,91
Корректировка на линию домов, %	-	0%	0%	10%

Источник: расчеты Оценщика

• *Корректировка на общую площадь*

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

Корректировка выводилась на основе тренда, отражающего зависимость цены от площади 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.

Т. 5.6 Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, кв. м	32 835,0	16 748,1	19 323,2	21 825,9
Относительный показатель стоимости	0,411	0,453	0,444	0,436
Корректировка на общую площадь, %	-	-9%	-7%	-6%

Источник: расчеты Оценщика

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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

Земельный участок в составе Объекта оценки оформлен на правах собственности, также как и земельный участок аналога №2. Часть земельного участка аналога № 1 площадью 6 712 кв. м (72%) оформлена в собственность, часть площадью 2 600 кв. м (28%) - в долгосрочную аренду. Часть земельного участка аналога № 3 площадью 5 956 кв. м (49%) оформлена в собственность, часть площадью 6 282 кв. м (51%) - 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: **74 124 руб./кв. м с НДС.**

Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости сравнительному подходу

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

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

Параметр	Значение
Общая площадь, кв. м	32 835,0
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	74 124
Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. с НДС	2 433 861 540
Справедливая стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается*	33 101 525
Справедливая стоимость улучшений, руб. с НДС	2 400 760 015
Справедливая стоимость улучшений, руб. без НДС	2 000 633 346
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. без НДС	2 033 734 871

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 **2 033 734 871 руб. без НДС.**

5.4 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Методология

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

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

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен тремя методами:

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

Объект оценки представляет собой торгово-развлекательный центр общей площадью 32 835,0 кв. м. На дату оценки объект полностью введен в эксплуатацию и функционирует, заключены долгосрочные и краткосрочные договоры аренды, а также договоры аренды на неопределенный срок, уровень вакансии составляет 5,8%.

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

Оценка проводится в период существенного ухудшения внешнеполитической и экономической ситуации в Российской Федерации, а также высокой неопределенности, затронувшей в той или иной степени все рынки и сегменты. При этом влияние кризисных явлений, вызванных пандемией Covid-19, еще сохраняются, так как рынок торговой недвижимости, на который пандемия повлияла больше всего еще не восстановился.

В условиях текущих геополитических событий прогнозировать стабильные потоки невозможно, т.к. существует высокий уровень неопределенности. В связи с произошедшими геополитическими событиями около 160 ретейл-компаний (включая онлайн-магазины), объявили о приостановке коммерческой, инвестиционной деятельности, а также поставок на территорию России. По данным аналитиков в 2022 г., вероятен рост числа вакантных площадей, ротация или смена пула арендаторов, сжатие потребительского рынка. С учетом указанных выше факторов наиболее целесообразно применение *метода дисконтирования денежных потоков*.

В рамках прогнозного периода расчет построен исходя из фактических условий аренды для всех помещений ТРЦ, как с долгосрочными и краткосрочными договорами аренды, так и после дат окончания действующих долгосрочных договоров в связи с тем, что условия заключенных договоров, в целом, соответствуют среднерыночным, согласно анализу 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 рост вакансий, снижение посещаемости торговых центров, аналитиками прогнозируется ротация арендаторов и сжатие потребительского рынка, Оценщик исходит из предпосылки, что в течение 2022 г. уровень вакансий будет увеличиваться, а в течение последующих двух периодов (с 01.04.2023 г. по 31.03.2025 г.) будет происходить ротация и оптимизация ритейлеров. Следует отметить, что, согласно обзору рынка торговой недвижимости (п. 4.3 Отчета), по состоянию на дату оценки уже наблюдается рост уровня вакансий в торговых центрах, изменение условий или расторжение текущих договоров аренды в связи с приостановкой деятельности, либо уходим иностранных арендаторов. Таким образом, Оценщик исходит из предпосылок о том, что к последнему прогнозному периоду (с 01.04.2025 г. по 31.03.2026 г.) основные показатели доходной и расходной части стабилизируются и вакансия постепенно вернется к докризисному уровню. В связи с вышеизложенным, прогнозный период принят равным 4 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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

арендаторов (Rent roll) по состоянию на 31.03.2022 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 31.03.2022 г. по 20.04.2022 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 1 017,6 кв. м. При расчете потенциального валового дохода учитывалась потенциальная загрузка вакантных площадей. Учитывая, что фактические ставки аренды, в целом, соответствуют рыночному уровню (с учетом возможных скидок), ставки для вакантных площадей определялись по уже сданным площадям в соответствии с торговым профилем и расположением по этажам, как среднее значение ставок по аналогичным сданным помещениям сопоставимого профиля на этаже. В случае, если аналогичных профилей на этаже не было, либо было единственное аналогичное сданное помещение, ставка либо приравнивалась к единственному сданному, либо рассчитывалась, как среднее по этажу. Учитывая, что средневзвешенное значение ставок рассчитывалось на основании ставок с различными условиями, Оценщик учитывал в средневзвешенных ставках, также среднее значение по ЭР и МП, если ставки по ним были указаны отдельно для аналогичных помещений. Таким образом, итоговые средневзвешенные ставки, рассчитанные для вакантных площадей, включают в себя ЭР и МП. Индексация для рассчитанных средневзвешенных арендных ставок учитывалась, ежегодно согласно сложившейся практике индексации арендных ставок в ТРЦ.
- В соответствии, с предоставленным реестром арендаторов (Rent roll) по состоянию на 31.03.2022 г. среди арендаторов имеется ООО "Аидас", который приостановил коммерческую деятельность на территории Российской Федерации. По данным Заказчика, с арендатором ведутся переговоры по урегулированию расторжения договорных отношений, а также параллельно ведется работа по поиску нового арендатора. Учитывая, что данный договор является долгосрочным, Оценщиком была скорректирована дата окончания договора, так как Заказчиком была предоставлена ориентировочная дата завершения договорных отношений.

Вид денежного потока

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

Входные параметры, использованные в расчете

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

Т. 5.8 Основные макроэкономические показатели, использованные в расчетах

Показатель	2022	2023	2024	2025*	2026
Макроэкономический опрос Банка России	20,00%	8,00%	4,80%	—	—
Bloomberg (март 2022 г.)	17,60%	10,00%	5,20%	—	—
Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП)	21,50%	7,90%	5,60%	—	—
Capital IQ (март 2022 г.)	23,50%	11,40%	7,50%	—	—
BofA Global Research	20,00%	10,00%	—	—	—
Инфляция РФ (консенсус-прогноз "Евроэксперт")	20,52%	9,46%	5,78%	5,65%	5,52%

Источник: данные открытых источников

*Принимая во внимание отсутствие долгосрочных прогнозов по макроэкономическим показателям, начиная с 2025 г. прогноз инфляции на период 2025-2050 гг. осуществлялся исходя из допущения о равномерном восстановлении инфляции до уровня 2,5%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.9 Продолжение таблицы "Прогноз динамики доходов (для прогнозирования рыночных ставок аренды, эксплуатационных расходов и маркетинговых платежей)"

Показатель	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Инфляция РФ (консенсус-прогноз "Евроэксперт") *	5,39%	5,26%	5,13%	5,00%	4,87%	4,74%	4,61%	4,48%	4,35%	4,22%	4,09%	3,96%	3,83%	3,70%	3,57%

Источник: расчет Оценщика

*Принимая во внимание отсутствие долгосрочных прогнозов по макроэкономическим показателям, начиная с 2025 г. прогноз инфляции на период 2025-2050 гг. осуществлялся исходя из допущения о равномерном восстановлении инфляции до уровня 2,5%

Т. 5.10 Продолжение таблицы "Прогноз динамики доходов (для прогнозирования рыночных ставок аренды, эксплуатационных расходов и маркетинговых платежей)"

Показатель	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Инфляция РФ (консенсус-прогноз "Евроэксперт") *	3,44%	3,31%	3,18%	3,05%	2,92%	2,79%	2,66%	2,53%	2,50%

Источник: расчет Оценщика

*Принимая во внимание отсутствие долгосрочных прогнозов по макроэкономическим показателям, начиная с 2025 г. прогноз инфляции на период 2025-2050 гг. осуществлялся исходя из допущения о равномерном восстановлении инфляции до уровня 2,5%

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 вакантных площадей, краткосрочных договоров аренды и договоров, заключенных на неопределенный срок, а также долгосрочных договоров аренды после даты их окончания, Оценщик прогнозировал исходя из сложившейся практики индексации в оцениваемом ТРЦ, в размере 5%.

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

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 вакантных помещений, 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 31.03.2022 г., общая арендопригодная площадь объекта составляет 17 654,7 кв. м. По состоянию на дату оценки вакантная площадь составляет 1 017,6 кв. м. (5,8%).

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

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022-30.04.2022	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
1	1	ДДА	29 242	88 612	88 612	88 612	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1	ДДА	601 678	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266
3	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	258 382	782 975	782 975	782 975	782 975	782 975	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	ДДА	6 003	18 191	18 191	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	ДДА	74 875	226 895	226 895	226 895	226 895	226 895	0	0	0	0	0	0
9	1	ДДА	10 806	32 744	32 744	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	55 143	167 100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1	ДДА	1 650	5 000	5 000	5 000	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	694 716	2 105 199	2 105 199	2 105 199	2 105 199	2 105 199	2 105 199	2 105 199	2 105 199	2 105 199	2 105 199	2 147 303
15	1	ДДА	53 417	161 871	161 871	161 871	161 871	0	0	0	0	0	0	0
16	1	ДДА	8 027	24 323	24 323	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	ДДА	5 730	17 364	17 364	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	ДДА	4 583	13 888	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	ДДА	2 434	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	7 375	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	20.04.2022-30.04.2022	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
24	1	ДДА	74 251	225 004	225 004	225 004	225 004	225 004	225 004	225 004	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	83 199	252 117	252 117	252 117	252 117	252 117	252 117	264 723	264 723	264 723	264 723	264 723
31	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1	ДДА	71 218	215 812	215 812	215 812	215 812	215 812	0	0	0	0	0	0
33	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	ДДА	169 422	513 400	513 400	513 400	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1	ДДА	143 365	434 440	434 440	434 440	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	ДДА	16 025	48 562	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	ДДА	72 968	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	ДДА	30 084	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	ДДА	90 750	288 749	288 749	288 749	288 749	288 749	288 749	288 749	288 749	288 749	288 749	288 749
41	1	ДДА	59 614	180 648	180 648	180 648	180 648	180 648	180 648	180 648	180 648	180 648	180 648	0
42	1	ДДА	26 211	79 428	79 428	79 428	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	15 556	47 139	47 139	47 139	47 139	47 139	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	ДДА	82 089	248 755	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	ДДА	60 679	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022-30.04.2022	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
54	2	ДДА	14 994	45 436	45 436	45 436	45 436	45 436	45 436	45 436	45 436	45 436	45 436	0
55	2	ДДА	61 666	186 865	186 865	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	ДДА	229 093	694 222	694 222	694 222	694 222	694 222	694 222	694 222	694 222	694 222	694 222	728 933
57	2	ДДА	1 360	4 120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	2	ДДА	21 416	64 896	64 896	64 896	64 896	64 896	64 896	64 896	64 896	64 896	64 896	0
59	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2	ДДА	285 249	864 392	864 392	864 392	864 392	864 392	864 392	864 392	864 392	864 392	864 392	907 612
61	2	ДДА	68 387	207 235	207 235	207 235	207 235	207 235	207 235	207 235	207 235	207 235	207 235	207 235
62	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	ДДА	52 668	159 601	159 601	159 601	159 601	0	0	0	0	0	0	0
64	2	ДДА	71 300	216 059	226 862	226 862	226 862	226 862	226 862	226 862	226 862	226 862	226 862	226 862
65	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	ДДА	19 424	58 862	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	203 285	616 016	616 016	616 016	616 016	616 016	616 016	616 016	616 016	616 016	616 016	646 817
68	2	ДДА	50 875	154 165	154 165	154 165	154 165	0	0	0	0	0	0	0
69	2	ДДА	86 098	260 903	273 948	273 948	273 948	273 948	273 948	273 948	273 948	273 948	273 948	273 948
70	2	ДДА	376 968	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326
71	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	ДДА	3 002	9 096	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	ДДА	125 271	379 609	379 609	379 609	379 609	379 609	379 609	379 609	379 609	379 609	379 609	406 182
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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	КДА	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	20.04.2022- 30.04.2022	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
84	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	ДДА	81 192	246 036	263 259	263 259	263 259	263 259	263 259	0	0	0	0	0
87	3	ДДА	153 927	466 444	466 444	466 444	466 444	466 444	466 444	466 444	466 444	466 444	466 444	499 095
88	3	ДДА	50 300	152 424	152 424	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	3	ДДА	16 528	50 084	50 084	50 084	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	ДДА	234 755	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380	711 380	746 949
94	3	ДДА	167 879	508 725	508 725	508 725	508 725	508 725	508 725	508 725	508 725	508 725	508 725	534 161
95	3	ДДА	3 402	10 309	10 309	10 309	10 309	10 309	10 309	10 309	10 309	10 309	0	0
96	3	ДДА	3 979	12 059	12 059	12 059	12 059	12 059	12 059	12 059	12 059	12 059	0	0
97	3	ДДА	12 418	37 631	37 631	37 631	37 631	37 631	37 631	0	0	0	0	0
98	3	ДДА	58 197	176 355	176 355	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3	ДДА	70 830	214 636	214 636	214 636	214 636	225 368	225 368	225 368	0	0	0	0
100	3	ДДА	744 839	2 257 088	2 257 088	2 257 088	2 257 088	2 257 088	2 257 088	2 257 088	2 257 088	2 369 943	2 369 943	2 369 943
101	3	ДДА	405 193	1 227 858	1 227 858	1 227 858	1 289 251	1 289 251	1 289 251	1 289 251	1 289 251	1 289 251	1 289 251	1 289 251
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	ДДА	2 065	6 257	6 257	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	ДДА	57 164	173 223	173 223	173 223	173 223	0	0	0	0	0	0	0
106	3	КДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
112	4	ДДА	7 138	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
113	4	ДДА	107 869	326 876	326 876	326 876	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022- 30.04.2022	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
114	4	ДДА	220 020	666 727	666 727	666 727	666 727	700 064	700 064	700 064	700 064	700 064	700 064	700 064
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	ДДА	8 498	25 752	25 752	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	ДДА	5 824	17 649	17 649	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	ДДА	2 133	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	0	0	0
119	4	ДДА	1 843	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	0
120	4	ДДА	1 843	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	0	0	0
121	4	ДДА	1 843	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	5 583	0	0
122	4	ДДА	1 650	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	4	ДДА	62 166	188 382	188 382	188 382	188 382	188 382	188 382	188 382	188 382	188 382	188 382	188 382
124	4	ДДА	106 571	322 942	322 942	322 942	322 942	322 942	322 942	322 942	322 942	322 942	322 942	339 089
125	4	ДДА	1 428	4 328	4 328	4 328	4 328	4 328	4 328	4 328	4 328	4 328	4 328	4 544
126	4	ДДА	129 593	392 706	392 706	392 706	392 706	392 706	392 706	392 706	392 706	392 706	392 706	392 706
127	4	ДДА	93 154	282 284	282 284	282 284	282 284	282 284	282 284	282 284	282 284	282 284	282 284	282 284
128	4	ДДА	269	815	815	815	815	815	815	815	0	0	0	0
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	30 432	92 217	92 217	92 217	92 217	0	0	0	0	0	0	0
131	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	ДДА	11 142	33 763	33 763	33 763	33 763	33 763	33 763	33 763	33 763	35 451	0	0
133	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	Вакантно	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	ДДА	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	ДДА	16 501	50 004	50 004	50 004	50 004	50 004	50 004	50 004	50 004	50 004	50 004	50 004
140	4	КДА	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	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022-30.04.2022	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
144	5	ДДА	1 908	5 783	5 783	5 783	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5	ДДА	4 100	12 425	12 425	12 425	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	ДДА	57 976	175 686	175 686	175 686	175 686	175 686	175 686	175 686	175 686	175 686	175 686	175 686
147	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	КДА	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
154	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО			7 409 742	21 944 720	21 435 408	20 777 484	19 322 829	18 625 821	17 353 000	17 064 716	16 613 529	16 716 026	16 645 249	16 636 114

Источник: расчеты Оценщика

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

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023-30.04.2023	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
1	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1	ДДА	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266
3	1	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
14	1	ДДА	2 147 303	2 147 303	2 147 303	2 147 303	2 147 303	2 147 303	2 147 303	2 147 303	2 147 303	2 147 303	2 147 303	2 190 249
15	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	ДДА	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	264 723	264 723	264 723	264 723	264 723	264 723	264 723	277 959	277 959	277 959	277 959	277 959
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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	ДДА	288 749	303 186	303 186	303 186	303 186	303 186	303 186	303 186	303 186	303 186	303 186	303 186
41	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1	ДДА	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	01.04.2023- 30.04.2023	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
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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	ДДА	728 933	728 933	728 933	728 933	728 933	728 933	728 933	728 933	728 933	728 933	728 933	765 380
57	2	ДДА	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	ДДА	907 612	907 612	907 612	907 612	907 612	907 612	907 612	907 612	907 612	907 612	907 612	952 992
61	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	ДДА	226 862	226 862	238 205	238 205	238 205	238 205	238 205	238 205	238 205	0	0	0
65	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	646 817	646 817	646 817	646 817	646 817	646 817	646 817	646 817	646 817	646 817	646 817	679 158
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	ДДА	273 948	273 948	287 645	287 645	287 645	287 645	287 645	287 645	287 645	287 645	287 645	287 645
70	2	ДДА	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326
71	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
74	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	ДДА	406 182	406 182	406 182	406 182	406 182	406 182	406 182	406 182	406 182	406 182	406 182	434 615
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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	КДА	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	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	ДДА	499 095	499 095	499 095	499 095	499 095	499 095	499 095	499 095	499 095	499 095	499 095	0
88	3	ДДА	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	Вакантно	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	ДДА	746 949	746 949	746 949	746 949	746 949	746 949	746 949	746 949	746 949	746 949	746 949	784 297
94	3	ДДА	534 161	534 161	534 161	534 161	534 161	534 161	534 161	534 161	534 161	534 161	534 161	560 869
95	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	ДДА	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	ДДА	2 369 943	2 369 943	2 369 943	2 369 943	2 369 943	2 369 943	2 369 943	2 369 943	2 369 943	2 488 440	2 488 440	2 488 440
101	3	ДДА	1 289 251	1 289 251	1 289 251	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	01.04.2023- 30.04.2023	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
104	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	КДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	ДДА	700 064	700 064	700 064	700 064	700 064	735 067	735 067	735 067	735 067	735 067	735 067	735 067
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	ДДА	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	197 801	197 801	197 801	197 801	197 801	197 801	197 801	197 801	197 801	197 801	197 801	0
124	4	ДДА	339 089	339 089	339 089	339 089	339 089	339 089	339 089	339 089	339 089	339 089	339 089	356 043
125	4	ДДА	4 544	4 544	4 544	4 544	4 544	4 544	4 544	4 544	4 544	4 544	4 544	4 771
126	4	ДДА	392 706	392 706	392 706	392 706	392 706	412 342	412 342	412 342	412 342	412 342	412 342	412 342
127	4	ДДА	282 284	282 284	282 284	282 284	282 284	296 398	296 398	296 398	296 398	296 398	296 398	296 398
128	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023-30.04.2023	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
134	4	Вакантно	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	ДДА	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	ДДА	50 004	50 004	50 004	50 004	50 004	50 004	0	0	0	0	0	0
140	4	КДА	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	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	ДДА	175 686	175 686	175 686	175 686	175 686	175 686	175 686	175 686	175 686	175 686	175 686	175 686
147	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	КДА	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
154	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО			16 438 298	16 452 735	16 477 775	15 188 524	15 188 524	15 257 277	15 207 273	15 220 509	15 220 509	15 100 801	15 100 801	14 670 689

Источник: расчеты Оценщика

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

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025
1	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1	ДДА	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266
3	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025
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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	2 190 249	2 190 249	2 190 249	2 190 249	2 190 249	2 190 249	2 190 249	2 190 249	2 190 249	2 190 249	2 190 249	2 234 054
15	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	ДДА	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	277 959	277 959	277 959	277 959	277 959	277 959	277 959	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025
34	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	ДДА	303 186	318 346	318 346	318 346	318 346	318 346	318 346	318 346	318 346	318 346	318 346	318 346
41	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	ДДА	765 380	765 380	765 380	765 380	765 380	765 380	765 380	765 380	765 380	765 380	765 380	803 649
57	2	ДДА	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	ДДА	952 992	952 992	952 992	952 992	952 992	952 992	952 992	952 992	952 992	952 992	952 992	1 000 642
61	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025
64	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	679 158	679 158	679 158	679 158	679 158	679 158	679 158	679 158	679 158	679 158	679 158	713 116
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	ДДА	287 645	287 645	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2	ДДА	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326
71	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	ДДА	434 615	434 615	434 615	434 615	434 615	434 615	434 615	434 615	434 615	434 615	434 615	465 038
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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	КДА	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	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	ДДА	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	Вакантно	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	ДДА	784 297	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025
94	3	ДДА	560 869	560 869	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	ДДА	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	ДДА	2 488 440	2 488 440	2 488 440	2 488 440	2 488 440	2 488 440	2 488 440	2 488 440	2 488 440	2 612 862	2 612 862	2 612 862
101	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	КДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	ДДА	735 067	735 067	735 067	735 067	735 067	771 820	771 820	771 820	771 820	771 820	771 820	771 820
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	ДДА	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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025
124	4	ДДА	356 043	356 043	356 043	356 043	356 043	356 043	356 043	356 043	356 043	356 043	356 043	373 845
125	4	ДДА	4 771	4 771	4 771	4 771	4 771	4 771	4 771	4 771	4 771	4 771	4 771	5 010
126	4	ДДА	412 342	412 342	412 342	412 342	412 342	432 959	432 959	432 959	432 959	432 959	432 959	432 959
127	4	ДДА	296 398	296 398	296 398	296 398	296 398	311 218	311 218	311 218	311 218	311 218	311 218	311 218
128	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	Вакантно	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	КДА	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	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	ДДА	175 686	175 686	175 686	175 686	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	КДА	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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025
154	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО			14 670 689	13 901 552	13 053 038	13 053 038	12 877 352	12 949 542	12 949 542	12 671 583	12 671 583	12 796 005	12 796 005	13 008 151

Источник: расчеты Оценщика

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

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026
1	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	1	ДДА	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266	1 823 266
3	1	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	2 234 054	2 234 054	2 234 054	2 234 054	2 234 054	2 234 054	2 234 054	2 234 054	2 234 054	2 234 054	2 234 054	2 278 735
15	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	ДДА	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	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	ДДА	318 346	334 263	334 263	334 263	334 263	334 263	334 263	334 263	334 263	334 263	334 263	334 263
41	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	1	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026
54	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	ДДА	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	ДДА	1 000 642	1 000 642	1 000 642	1 000 642	1 000 642	1 000 642	1 000 642	1 000 642	1 000 642	1 000 642	1 000 642	1 050 674
61	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	713 116	713 116	713 116	713 116	713 116	713 116	713 116	713 116	713 116	713 116	713 116	748 772
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2	ДДА	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326	1 142 326
71	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	ДДА	465 038	465 038	465 038	465 038	465 038	465 038	465 038	465 038	465 038	465 038	465 038	497 590
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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	КДА	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	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
84	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	ДДА	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	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	ДДА	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	ДДА	2 612 862	2 612 862	2 612 862	2 612 862	2 612 862	2 612 862	2 612 862	2 612 862	2 612 862	2 743 505	2 743 505	2 743 505
101	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	КДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025-30.04.2025	01.05.2025-31.05.2025	01.06.2025-30.06.2025	01.07.2025-31.07.2025	01.08.2025-31.08.2025	01.09.2025-30.09.2025	01.10.2025-31.10.2025	01.11.2025-30.11.2025	01.12.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.01.2026	01.02.2026-28.02.2026	01.03.2026-31.03.2026
114	4	ДДА	771 820	771 820	771 820	771 820	771 820	810 411	810 411	810 411	810 411	810 411	810 411	810 411
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	ДДА	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	373 845	373 845	373 845	373 845	373 845	373 845	373 845	373 845	373 845	373 845	373 845	392 538
125	4	ДДА	5 010	5 010	5 010	5 010	5 010	5 010	5 010	5 010	5 010	5 010	5 010	5 260
126	4	ДДА	432 959	432 959	432 959	432 959	432 959	454 607	454 607	0	0	0	0	0
127	4	ДДА	311 218	311 218	311 218	311 218	311 218	326 779	326 779	0	0	0	0	0
128	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	Вакантно	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	КДА	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	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
144	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	КДА	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
154	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО			12 204 502	12 220 419	12 220 419	12 220 419	12 220 419	12 296 219	12 296 219	11 514 833	11 514 833	11 645 476	11 645 476	11 827 340

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.

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

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022- 30.04.2022	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
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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	10 783	32 676	32 676	32 676	32 676	32 676	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	ДДА	9 192	27 855	27 855	27 855	27 855	27 855	0	0	0	0	0	0
9	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022-30.04.2022	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
10	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	2 980	9 031	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	77 254	234 103	234 103	234 103	234 103	234 103	234 103	234 103	234 103	234 103	234 103	238 785
15	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	ДДА	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	6 875	20 834	20 834	20 834	20 834	20 834	20 834	20 834	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	15 287	46 324	46 324	46 324	46 324	46 324	46 324	48 641	48 641	48 641	48 641	48 641
31	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	1	ДДА	4 692	14 218	14 218	14 218	14 218	14 218	0	0	0	0	0	0
33	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	ДДА	10 963	33 220	33 220	33 220	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1	ДДА	10 385	31 471	31 471	31 471	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022-30.04.2022	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
40	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	7 451	22 580	22 580	22 580	22 580	22 580	22 580	22 580	22 580	22 580	22 580	0
42	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	1 705	5 166	5 166	5 166	5 166	5 166	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	ДДА	34 719	105 208	105 208	105 208	105 208	105 208	105 208	105 208	105 208	105 208	105 208	110 469
57	2	ДДА	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	ДДА	44 033	133 433	133 433	133 433	133 433	133 433	133 433	133 433	133 433	133 433	133 433	140 105
61	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	ДДА	8 985	27 228	27 228	27 228	27 228	0	0	0	0	0	0	0
64	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	23 393	70 888	70 888	70 888	70 888	70 888	70 888	70 888	70 888	70 888	70 888	74 433
68	2	ДДА	4 125	12 499	12 499	12 499	12 499	0	0	0	0	0	0	0
69	2	ДДА	8 705	26 379	27 698	27 698	27 698	27 698	27 698	27 698	27 698	27 698	27 698	27 698

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022-30.04.2022	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
70	2	ДДА	88 390	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848
71	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	КДА	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	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	ДДА	15 826	47 959	51 316	51 316	51 316	51 316	51 316	0	0	0	0	0
87	3	ДДА	37 874	114 769	114 769	114 769	114 769	114 769	114 769	114 769	114 769	114 769	114 769	122 803
88	3	ДДА	11 405	34 562	34 562	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	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	ДДА	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	5 640	17 091	17 091	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022-30.04.2022	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
100	3	ДДА	112 338	340 417	340 417	340 417	340 417	340 417	340 417	340 417	340 417	357 438	357 438	357 438
101	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	ДДА	12 290	37 243	37 243	37 243	37 243	0	0	0	0	0	0	0
106	3	КДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3	Вакантно	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	ДДА	5 727	17 354	17 354	17 354	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	ДДА	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	6 584	19 952	19 952	19 952	19 952	19 952	19 952	19 952	19 952	19 952	19 952	19 952
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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022-30.04.2022	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
130	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	Вакантно	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	КДА	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	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	КДА	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
154	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО			577 601	1 750 308	1 745 953	1 694 300	1 612 255	1 535 285	1 455 370	1 406 371	1 385 537	1 402 558	1 402 558	1 408 172

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
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	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	238 785	238 785	238 785	238 785	238 785	238 785	238 785	238 785	238 785	238 785	238 785	243 561
15	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	ДДА	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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023-30.04.2023	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
30	1	ДДА	48 641	48 641	48 641	48 641	48 641	48 641	48 641	51 073	51 073	51 073	51 073	51 073
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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	ДДА	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	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	ДДА	110 469	110 469	110 469	110 469	110 469	110 469	110 469	110 469	110 469	110 469	110 469	115 992
57	2	ДДА	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	01.04.2023-30.04.2023	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
60	2	ДДА	140 105	140 105	140 105	140 105	140 105	140 105	140 105	140 105	140 105	140 105	140 105	147 110
61	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	74 433	74 433	74 433	74 433	74 433	74 433	74 433	74 433	74 433	74 433	74 433	78 154
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	ДДА	27 698	27 698	29 083	29 083	29 083	29 083	29 083	29 083	29 083	29 083	29 083	29 083
70	2	ДДА	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848
71	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	КДА	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	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	ДДА	122 803	122 803	122 803	122 803	122 803	122 803	122 803	122 803	122 803	122 803	122 803	0
88	3	ДДА	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	01.04.2023- 30.04.2023	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
90	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	ДДА	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	ДДА	357 438	357 438	357 438	357 438	357 438	357 438	357 438	357 438	357 438	375 310	375 310	375 310
101	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	КДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
120	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	ДДА	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	20 949	20 949	20 949	20 949	20 949	20 949	20 949	20 949	20 949	20 949	20 949	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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	Вакантно	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	КДА	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	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023-30.04.2023	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
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
154	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО			1 409 169	1 409 169	1 410 554	1 410 554	1 410 554	1 410 554	1 410 554	1 412 986	1 412 986	1 430 858	1 430 858	1 308 131

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.17 Продолжение "Расчет доходов от возмещения ЭР по заключенным долгосрочным договорам аренды до конца сроков действия договоров"

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025
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	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	243 561	243 561	243 561	243 561	243 561	243 561	243 561	243 561	243 561	243 561	243 561	248 432
15	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
20	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	ДДА	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	51 073	51 073	51 073	51 073	51 073	51 073	51 073	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	ДДА	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	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
50	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	ДДА	115 992	115 992	115 992	115 992	115 992	115 992	115 992	115 992	115 992	115 992	115 992	121 792
57	2	ДДА	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	ДДА	147 110	147 110	147 110	147 110	147 110	147 110	147 110	147 110	147 110	147 110	147 110	154 465
61	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	78 154	78 154	78 154	78 154	78 154	78 154	78 154	78 154	78 154	78 154	78 154	82 062
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	ДДА	29 083	29 083	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	2	ДДА	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848
71	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	ДДА	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	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
80	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	КДА	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	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	ДДА	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	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	ДДА	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	ДДА	375 310	375 310	375 310	375 310	375 310	375 310	375 310	375 310	375 310	394 076	394 076	394 076
101	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	КДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
110	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	ДДА	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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	Вакантно	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
140	4	КДА	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	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	КДА	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
154	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО			1 308 131	1 308 131	1 279 048	1 279 048	1 279 048	1 279 048	1 279 048	1 227 975	1 227 975	1 246 741	1 246 741	1 268 675

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.18 Продолжение "Расчет доходов от возмещения ЭР по заключенным долгосрочным договорам аренды до конца сроков действия договоров"

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
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	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
10	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	1	ДДА	248 432	248 432	248 432	248 432	248 432	248 432	248 432	248 432	248 432	248 432	248 432	253 401
15	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
40	1	ДДА	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	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	ДДА	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	ДДА	154 465	154 465	154 465	154 465	154 465	154 465	154 465	154 465	154 465	154 465	154 465	162 189
61	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	82 062	82 062	82 062	82 062	82 062	82 062	82 062	82 062	82 062	82 062	82 062	86 165
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
70	2	ДДА	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848	267 848
71	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	КДА	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	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	ДДА	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	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	ДДА	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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
100	3	ДДА	394 076	394 076	394 076	394 076	394 076	394 076	394 076	394 076	394 076	413 779	413 779	413 779
101	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	КДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	ДДА	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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
130	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	Вакантно	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	КДА	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	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	КДА	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
154	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО			1 146 883	1 146 883	1 146 883	1 146 883	1 146 883	1 146 883	1 146 883	1 146 883	1 146 883	1 166 586	1 166 586	1 183 382

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

Т. 5.19 Расчет доходов от возмещения маркетингового сбора (МС) по заключенным долгосрочным договорам аренды до даты окончания договоров

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022-30.04.2022	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
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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	1 601	4 851	4 851	4 851	4 851	4 851	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	ДДА	1 019	3 089	3 089	3 089	3 089	3 089	0	0	0	0	0	0
9	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	1 490	4 516	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	ДДА	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	1 376	4 169	4 169	4 169	4 169	4 169	4 169	4 169	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022- 30.04.2022	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
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	2 273	6 888	6 888	6 888	6 888	6 888	6 888	7 232	7 232	7 232	7 232	7 232
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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	ДДА	1 644	4 983	4 983	4 983	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1	ДДА	1 416	4 290	4 290	4 290	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	1 490	4 515	4 515	4 515	4 515	4 515	4 515	4 515	4 515	4 515	4 515	0
42	1	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	ДДА	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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022- 30.04.2022	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
55	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	ДДА	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	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	4 335	13 136	13 136	13 136	13 136	13 136	13 136	13 136	13 136	13 136	13 136	13 792
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	КДА	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	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022- 30.04.2022	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
85	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	ДДА	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	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	ДДА	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	769	2 330	2 330	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	ДДА	2 001	6 062	6 062	6 062	6 062	0	0	0	0	0	0	0
106	3	КДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022- 30.04.2022	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
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	ДДА	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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	Вакантно	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	КДА	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	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4	Вакантно	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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022-30.04.2022	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
145	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	КДА	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
154	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО			19 414	58 829	54 313	51 983	42 710	36 648	28 708	29 052	24 883	24 883	24 883	21 024

Источник: расчеты Оценщика

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

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023-30.04.2023	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
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	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	ДДА	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	ДДА	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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
15	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	ДДА	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	7 232	7 232	7 232	7 232	7 232	7 232	7 232	7 594	7 594	7 594	7 594	7 594
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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	ДДА	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	ДДА	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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
45	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	ДДА	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	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	13 792	13 792	13 792	13 792	13 792	13 792	13 792	13 792	13 792	13 792	13 792	14 482
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
75	2	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	КДА	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	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	ДДА	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	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
105	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	КДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	ДДА	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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
135	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	КДА	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	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	КДА	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
154	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО			21 024	21 024	21 024	21 024	21 024	21 024	21 024	21 386	21 386	21 386	21 386	22 076

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.21 Продолжение "Расчет доходов от возмещения МС по заключенным долгосрочным договорам аренды до даты окончания договоров"

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
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	Вакантно	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 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	ДДА	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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	ДДА	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	7 594	7 594	7 594	7 594	7 594	7 594	7 594	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
35	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	ДДА	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	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	ДДА	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	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
65	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	14 482	14 482	14 482	14 482	14 482	14 482	14 482	14 482	14 482	14 482	14 482	15 206
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	КДА	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	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	ДДА	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	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
95	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	КДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	ДДА	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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
125	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	Вакантно	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	КДА	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	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	КДА	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
154	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
155	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО			22 076	22 076	22 076	22 076	22 076	22 076	22 076	14 482	14 482	14 482	14 482	15 206

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.22 Продолжение "Расчет доходов от возмещения МС по заключенным долгосрочным договорам аренды до даты окончания договоров"

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
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	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	ДДА	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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	ДДА	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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	ДДА	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	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	ДДА	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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
55	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	ДДА	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	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	2	ДДА	15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 966
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	КДА	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	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
85	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	ДДА	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	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	3	КДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
115	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	ДДА	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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	Вакантно	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	КДА	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	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4	Вакантно	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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
145	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	КДА	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
154	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО			15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 966

Источник: расчеты Оценщика

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

Расчет доходов от аренды вакантных помещений, 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. 5.23 Расчет поступлений от аренды вакантных помещений, помещений по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022- 30.04.2022	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
1	1	ДДА	0	0	0	0	88 612	88 612	88 612	88 612	88 612	88 612	88 612	88 612
2	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1	Вакантно	229 356	695 019	695 019	695 019	695 019	695 019	695 019	695 019	695 019	695 019	695 019	695 019
4	1	ДДА	0	0	0	0	0	782 975	782 975	782 975	782 975	782 975	782 975	782 975
5	1	КДА	292 327	885 838	885 838	885 838	885 838	885 838	885 838	885 838	885 838	885 838	885 838	885 838
6	1	КДА	28 391	86 034	86 034	86 034	86 034	86 034	86 034	86 034	86 034	86 034	86 034	86 034
7	1	ДДА	0	0	0	18 191	18 191	18 191	18 191	18 191	18 191	18 191	18 191	18 191
8	1	ДДА	0	0	0	0	0	226 895	226 895	226 895	226 895	226 895	226 895	226 895
9	1	ДДА	0	0	0	32 744	32 744	32 744	32 744	32 744	32 744	32 744	32 744	32 744
10	1	Вакантно	31 136	94 352	94 352	94 352	94 352	94 352	94 352	94 352	94 352	94 352	94 352	94 352

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022- 30.04.2022	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
11	1	ДДА	62 887	190 567	190 567	190 567	190 567	190 567	190 567	190 567	190 567	190 567	190 567	190 567
12	1	ДДА	0	0	167 100	167 100	167 100	167 100	167 100	167 100	167 100	167 100	167 100	167 100
13	1	ДДА	0	0	0	0	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	ДДА	0	0	0	0	0	161 871	161 871	161 871	161 871	161 871	161 871	161 871
16	1	ДДА	0	0	0	24 323	24 323	24 323	24 323	24 323	24 323	24 323	24 323	24 323
17	1	КДА	21 830	66 150	66 150	66 150	66 150	66 150	66 150	66 150	66 150	66 150	66 150	66 150
18	1	Вакантно	109 885	332 984	332 984	332 984	332 984	332 984	332 984	332 984	332 984	332 984	332 984	332 984
19	1	ДДА	0	0	0	17 364	17 364	17 364	17 364	17 364	17 364	17 364	17 364	17 364
20	1	КДА	188 572	571 431	571 431	571 431	571 431	571 431	571 431	571 431	571 431	571 431	571 431	571 431
21	1	ДДА	0	0	13 888	13 888	13 888	13 888	13 888	13 888	13 888	13 888	13 888	13 888
22	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 375	7 375
23	1	КДА	27 518	83 388	83 388	83 388	83 388	83 388	83 388	83 388	83 388	83 388	83 388	83 388
24	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	225 004	225 004	225 004	225 004
25	1	КДА	33 000	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	27 750	84 090	84 090	84 090	84 090	84 090	84 090	84 090	84 090	84 090	84 090	84 090
27	1	КДА	9 793	29 676	29 676	29 676	29 676	29 676	29 676	29 676	29 676	29 676	29 676	29 676
28	1	КДА	41 250	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	46 133	139 798	139 798	139 798	139 798	139 798	139 798	139 798	139 798	139 798	139 798	139 798
30	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1	КДА	158 408	480 024	480 024	480 024	480 024	480 024	480 024	480 024	480 024	480 024	480 024	480 024
32	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	215 812	215 812	215 812	215 812	215 812	215 812
33	1	Вакантно	51 682	156 612	156 612	156 612	156 612	156 612	156 612	156 612	156 612	156 612	156 612	156 612
34	1	ДДА	0	0	0	0	513 400	513 400	513 400	513 400	513 400	513 400	513 400	513 400
35	1	ДДА	0	0	0	0	434 440	434 440	434 440	434 440	434 440	434 440	434 440	434 440
36	1	ДДА	0	0	48 562	48 562	48 562	48 562	48 562	48 562	48 562	48 562	48 562	48 562
37	1	ДДА	0	221 116	221 116	221 116	221 116	221 116	221 116	221 116	221 116	221 116	221 116	221 116
38	1	КДА	50 999	154 544	154 544	154 544	154 544	154 544	154 544	154 544	154 544	154 544	154 544	154 544
39	1	ДДА	0	91 163	91 163	91 163	91 163	91 163	91 163	91 163	91 163	91 163	91 163	91 163
40	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022- 30.04.2022	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
41	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	180 648
42	1	ДДА	0	0	0	0	79 428	79 428	79 428	79 428	79 428	79 428	79 428	79 428
43	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	47 139	47 139	47 139	47 139	47 139	47 139
44	1	Вакантно	46 369	140 512	140 512	140 512	140 512	140 512	140 512	140 512	140 512	140 512	140 512	140 512
45	1	Вакантно	51 682	156 612	156 612	156 612	156 612	156 612	156 612	156 612	156 612	156 612	156 612	156 612
46	1	КДА	89 491	271 185	271 185	271 185	271 185	271 185	271 185	271 185	271 185	271 185	271 185	271 185
47	1	КДА	4 125	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500
48	1	КДА	8 021	24 305	24 305	24 305	24 305	24 305	24 305	24 305	24 305	24 305	24 305	24 305
49	1	КДА	5 225	15 833	15 833	15 833	15 833	15 833	15 833	15 833	15 833	15 833	15 833	15 833
50	1	КДА	4 400	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333	13 333
51	1	Вакантно	4 526	13 716	13 716	13 716	13 716	13 716	13 716	13 716	13 716	13 716	13 716	13 716
52	2	ДДА	0	0	248 755	248 755	248 755	248 755	248 755	248 755	248 755	248 755	248 755	248 755
53	2	ДДА	0	183 876	183 876	183 876	183 876	183 876	183 876	183 876	183 876	183 876	183 876	183 876
54	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45 436
55	2	ДДА	0	0	0	186 865	186 865	186 865	186 865	186 865	186 865	186 865	186 865	186 865
56	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	ДДА	0	0	4 120	4 120	4 120	4 120	4 120	4 120	4 120	4 120	4 120	4 120
58	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64 896
59	2	ДДА	16 847	51 051	51 051	51 051	51 051	51 051	51 051	51 051	51 051	51 051	51 051	51 051
60	2	ДДА	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	Вакантно	23 703	71 828	71 828	71 828	71 828	71 828	71 828	71 828	71 828	71 828	71 828	71 828
63	2	ДДА	0	0	0	0	0	159 601	159 601	159 601	159 601	159 601	159 601	159 601
64	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	Вакантно	13 037	39 505	39 505	39 505	39 505	39 505	39 505	39 505	39 505	39 505	39 505	39 505
66	2	ДДА	0	0	58 862	58 862	58 862	58 862	58 862	58 862	58 862	58 862	58 862	58 862
67	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2	ДДА	0	0	0	0	0	154 165	154 165	154 165	154 165	154 165	154 165	154 165
69	2	ДДА	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	20.04.2022- 30.04.2022	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
71	2	КДА	4 548	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781
72	2	ДДА	82 499	249 996	249 996	249 996	249 996	249 996	249 996	249 996	249 996	249 996	249 996	249 996
73	2	КДА	85 636	259 504	259 504	259 504	259 504	259 504	259 504	259 504	259 504	259 504	259 504	259 504
74	2	ДДА	0	0	9 096	9 096	9 096	9 096	9 096	9 096	9 096	9 096	9 096	9 096
75	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	60 468	183 237	183 237	183 237	183 237	183 237	183 237	183 237	183 237	183 237	183 237	183 237
77	2	Вакантно	71 567	216 868	216 868	216 868	216 868	216 868	216 868	216 868	216 868	216 868	216 868	216 868
78	2	Вакантно	166 637	504 959	504 959	504 959	504 959	504 959	504 959	504 959	504 959	504 959	504 959	504 959
79	2	Вакантно	3 812	11 552	11 552	11 552	11 552	11 552	11 552	11 552	11 552	11 552	11 552	11 552
80	2	КДА	3 025	9 167	9 167	9 167	9 167	9 167	9 167	9 167	9 167	9 167	9 167	9 167
81	2	КДА	4 125	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500
82	2	Вакантно	5 926	17 957	17 957	17 957	17 957	17 957	17 957	17 957	17 957	17 957	17 957	17 957
83	2	Вакантно	23 703	71 828	71 828	71 828	71 828	71 828	71 828	71 828	71 828	71 828	71 828	71 828
84	2	Вакантно	14 815	44 893	44 893	44 893	44 893	44 893	44 893	44 893	44 893	44 893	44 893	44 893
85	2	Вакантно	13 333	40 403	40 403	40 403	40 403	40 403	40 403	40 403	40 403	40 403	40 403	40 403
86	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	246 036	246 036	246 036	246 036	246 036
87	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	ДДА	0	0	0	152 424	152 424	152 424	152 424	152 424	152 424	152 424	152 424	152 424
89	3	КДА	75 488	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750	228 750
90	3	Вакантно	13 520	40 971	40 971	40 971	40 971	40 971	40 971	40 971	40 971	40 971	40 971	40 971
91	3	ДДА	0	0	0	0	50 084	50 084	50 084	50 084	50 084	50 084	50 084	50 084
92	3	ДДА	18 490	56 029	56 029	56 029	56 029	56 029	56 029	56 029	56 029	56 029	56 029	56 029
93	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 309	10 309
96	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 059	12 059
97	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	37 631	37 631	37 631	37 631	37 631
98	3	ДДА	0	0	0	176 355	176 355	176 355	176 355	176 355	176 355	176 355	176 355	176 355
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	214 636	214 636	214 636	214 636
100	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022- 30.04.2022	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
101	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	3	КДА	21 583	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403	65 403
103	3	КДА	14 439	43 754	43 754	43 754	43 754	43 754	43 754	43 754	43 754	43 754	43 754	43 754
104	3	ДДА	0	0	0	6 257	6 257	6 257	6 257	6 257	6 257	6 257	6 257	6 257
105	3	ДДА	0	0	0	0	0	173 223	173 223	173 223	173 223	173 223	173 223	173 223
106	3	КДА	15 243	46 192	46 192	46 192	46 192	46 192	46 192	46 192	46 192	46 192	46 192	46 192
107	3	Вакантно	92 780	281 151	281 151	281 151	281 151	281 151	281 151	281 151	281 151	281 151	281 151	281 151
108	3	Вакантно	2 853	8 645	8 645	8 645	8 645	8 645	8 645	8 645	8 645	8 645	8 645	8 645
109	3	КДА	15 159	45 938	45 938	45 938	45 938	45 938	45 938	45 938	45 938	45 938	45 938	45 938
110	3	КДА	8 250	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
111	3	Вакантно	4 507	13 657	13 657	13 657	13 657	13 657	13 657	13 657	13 657	13 657	13 657	13 657
112	4	ДДА	0	21 632	21 632	21 632	21 632	21 632	21 632	21 632	21 632	21 632	21 632	21 632
113	4	ДДА	0	0	0	0	326 876	326 876	326 876	326 876	326 876	326 876	326 876	326 876
114	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	207 640	629 212	629 212	629 212	629 212	629 212	629 212	629 212	629 212	629 212	629 212	629 212
116	4	ДДА	0	0	0	25 752	25 752	25 752	25 752	25 752	25 752	25 752	25 752	25 752
117	4	ДДА	0	0	0	17 649	17 649	17 649	17 649	17 649	17 649	17 649	17 649	17 649
118	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 463	6 463	6 463
119	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 583
120	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 583	5 583	5 583
121	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 583	5 583
122	4	ДДА	0	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	815	815	815	815
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	0	0	0	0	0	92 217	92 217	92 217	92 217	92 217	92 217	92 217

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022-30.04.2022	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
131	4	Вакантно	10 172	30 825	30 825	30 825	30 825	30 825	30 825	30 825	30 825	30 825	30 825	30 825
132	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33 763	33 763
133	4	Вакантно	7 103	21 524	21 524	21 524	21 524	21 524	21 524	21 524	21 524	21 524	21 524	21 524
134	4	Вакантно	4 080	12 363	12 363	12 363	12 363	12 363	12 363	12 363	12 363	12 363	12 363	12 363
135	4	КДА	20 832	63 126	63 126	63 126	63 126	63 126	63 126	63 126	63 126	63 126	63 126	63 126
136	4	Вакантно	23 119	70 057	70 057	70 057	70 057	70 057	70 057	70 057	70 057	70 057	70 057	70 057
137	4	ДДА	3 333	10 099	10 099	10 099	10 099	10 099	10 099	10 099	10 099	10 099	10 099	10 099
138	4	Вакантно	11 029	33 421	33 421	33 421	33 421	33 421	33 421	33 421	33 421	33 421	33 421	33 421
139	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	КДА	247	748	748	748	748	748	748	748	748	748	748	748
141	4	Вакантно	10 199	30 908	30 908	30 908	30 908	30 908	30 908	30 908	30 908	30 908	30 908	30 908
142	4	Вакантно	11 065	33 529	33 529	33 529	33 529	33 529	33 529	33 529	33 529	33 529	33 529	33 529
143	4	Вакантно	11 350	34 394	34 394	34 394	34 394	34 394	34 394	34 394	34 394	34 394	34 394	34 394
144	5	ДДА	0	0	0	0	5 783	5 783	5 783	5 783	5 783	5 783	5 783	5 783
145	5	ДДА	0	0	0	0	12 425	12 425	12 425	12 425	12 425	12 425	12 425	12 425
146	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5	Вакантно	5 408	16 387	16 387	16 387	16 387	16 387	16 387	16 387	16 387	16 387	16 387	16 387
148	5	КДА	4 015	12 167	12 167	12 167	12 167	12 167	12 167	12 167	12 167	12 167	12 167	12 167
149	5	КДА	4 043	12 250	12 250	12 250	12 250	12 250	12 250	12 250	12 250	12 250	12 250	12 250
150	5	Вакантно	2 964	8 982	8 982	8 982	8 982	8 982	8 982	8 982	8 982	8 982	8 982	8 982
151	5	Вакантно	4 588	13 903	13 903	13 903	13 903	13 903	13 903	13 903	13 903	13 903	13 903	13 903
152	5	Вакантно	2 948	8 934	8 934	8 934	8 934	8 934	8 934	8 934	8 934	8 934	8 934	8 934
153	5	Вакантно	3 658	11 084	11 084	11 084	11 084	11 084	11 084	11 084	11 084	11 084	11 084	11 084
154	5	Вакантно	18 141	54 973	54 973	54 973	54 973	54 973	54 973	54 973	54 973	54 973	54 973	54 973
155	5	Вакантно	773	2 341	2 341	2 341	2 341	2 341	2 341	2 341	2 341	2 341	2 341	2 341
ИТОГО			2 867 456	9 212 035	9 762 418	10 420 342	11 936 390	12 677 467	13 950 288	14 233 955	14 674 410	14 686 456	14 755 545	15 052 108

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
1	1	ДДА	93 042	93 042	93 042	93 042	93 042	93 042	93 042	93 042	93 042	93 042	93 042	93 042
2	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1	Вакантно	729 770	729 770	729 770	729 770	729 770	729 770	729 770	729 770	729 770	729 770	729 770	729 770
4	1	ДДА	822 124	822 124	822 124	822 124	822 124	822 124	822 124	822 124	822 124	822 124	822 124	822 124
5	1	КДА	930 130	930 130	930 130	930 130	930 130	930 130	930 130	930 130	930 130	930 130	930 130	930 130
6	1	КДА	90 336	90 336	90 336	90 336	90 336	90 336	90 336	90 336	90 336	90 336	90 336	90 336
7	1	ДДА	19 101	19 101	19 101	19 101	19 101	19 101	19 101	19 101	19 101	19 101	19 101	19 101
8	1	ДДА	238 239	238 239	238 239	238 239	238 239	238 239	238 239	238 239	238 239	238 239	238 239	238 239
9	1	ДДА	34 381	34 381	34 381	34 381	34 381	34 381	34 381	34 381	34 381	34 381	34 381	34 381
10	1	Вакантно	99 070	99 070	99 070	99 070	99 070	99 070	99 070	99 070	99 070	99 070	99 070	99 070
11	1	ДДА	200 096	200 096	200 096	200 096	200 096	200 096	200 096	200 096	200 096	200 096	200 096	200 096
12	1	ДДА	175 455	175 455	175 455	175 455	175 455	175 455	175 455	175 455	175 455	175 455	175 455	175 455
13	1	ДДА	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250
14	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1	ДДА	169 964	169 964	169 964	169 964	169 964	169 964	169 964	169 964	169 964	169 964	169 964	169 964
16	1	ДДА	25 539	25 539	25 539	25 539	25 539	25 539	25 539	25 539	25 539	25 539	25 539	25 539
17	1	КДА	69 458	69 458	69 458	69 458	69 458	69 458	69 458	69 458	69 458	69 458	69 458	69 458
18	1	Вакантно	349 633	349 633	349 633	349 633	349 633	349 633	349 633	349 633	349 633	349 633	349 633	349 633
19	1	ДДА	18 233	18 233	18 233	18 233	18 233	18 233	18 233	18 233	18 233	18 233	18 233	18 233
20	1	КДА	600 002	600 002	600 002	600 002	600 002	600 002	600 002	600 002	600 002	600 002	600 002	600 002
21	1	ДДА	14 582	14 582	14 582	14 582	14 582	14 582	14 582	14 582	14 582	14 582	14 582	14 582
22	1	ДДА	7 744	7 744	7 744	7 744	7 744	7 744	7 744	7 744	7 744	7 744	7 744	7 744
23	1	КДА	87 558	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	236 254	236 254	236 254	236 254	236 254	236 254	236 254	236 254	236 254	236 254	236 254	236 254
25	1	КДА	104 999	104 999	104 999	104 999	104 999	104 999	104 999	104 999	104 999	104 999	104 999	104 999
26	1	КДА	88 295	88 295	88 295	88 295	88 295	88 295	88 295	88 295	88 295	88 295	88 295	88 295
27	1	КДА	31 160	31 160	31 160	31 160	31 160	31 160	31 160	31 160	31 160	31 160	31 160	31 160
28	1	КДА	131 250	131 250	131 250	131 250	131 250	131 250	131 250	131 250	131 250	131 250	131 250	131 250

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
29	1	КДА	146 788	146 788	146 788	146 788	146 788	146 788	146 788	146 788	146 788	146 788	146 788	146 788
30	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	1	КДА	504 025	504 025	504 025	504 025	504 025	504 025	504 025	504 025	504 025	504 025	504 025	504 025
32	1	ДДА	226 602	226 602	226 602	226 602	226 602	226 602	226 602	226 602	226 602	226 602	226 602	226 602
33	1	Вакантно	164 443	164 443	164 443	164 443	164 443	164 443	164 443	164 443	164 443	164 443	164 443	164 443
34	1	ДДА	539 070	539 070	539 070	539 070	539 070	539 070	539 070	539 070	539 070	539 070	539 070	539 070
35	1	ДДА	456 162	456 162	456 162	456 162	456 162	456 162	456 162	456 162	456 162	456 162	456 162	456 162
36	1	ДДА	50 990	50 990	50 990	50 990	50 990	50 990	50 990	50 990	50 990	50 990	50 990	50 990
37	1	ДДА	232 172	232 172	232 172	232 172	232 172	232 172	232 172	232 172	232 172	232 172	232 172	232 172
38	1	КДА	162 271	162 271	162 271	162 271	162 271	162 271	162 271	162 271	162 271	162 271	162 271	162 271
39	1	ДДА	95 721	95 721	95 721	95 721	95 721	95 721	95 721	95 721	95 721	95 721	95 721	95 721
40	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	189 681	189 681	189 681	189 681	189 681	189 681	189 681	189 681	189 681	189 681	189 681	189 681
42	1	ДДА	83 399	83 399	83 399	83 399	83 399	83 399	83 399	83 399	83 399	83 399	83 399	83 399
43	1	ДДА	49 496	49 496	49 496	49 496	49 496	49 496	49 496	49 496	49 496	49 496	49 496	49 496
44	1	Вакантно	147 538	147 538	147 538	147 538	147 538	147 538	147 538	147 538	147 538	147 538	147 538	147 538
45	1	Вакантно	164 443	164 443	164 443	164 443	164 443	164 443	164 443	164 443	164 443	164 443	164 443	164 443
46	1	КДА	284 745	284 745	284 745	284 745	284 745	284 745	284 745	284 745	284 745	284 745	284 745	284 745
47	1	КДА	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125
48	1	КДА	25 521	25 521	25 521	25 521	25 521	25 521	25 521	25 521	25 521	25 521	25 521	25 521
49	1	КДА	16 625	16 625	16 625	16 625	16 625	16 625	16 625	16 625	16 625	16 625	16 625	16 625
50	1	КДА	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000
51	1	Вакантно	14 402	14 402	14 402	14 402	14 402	14 402	14 402	14 402	14 402	14 402	14 402	14 402
52	2	ДДА	261 193	261 193	261 193	261 193	261 193	261 193	261 193	261 193	261 193	261 193	261 193	261 193
53	2	ДДА	193 070	193 070	193 070	193 070	193 070	193 070	193 070	193 070	193 070	193 070	193 070	193 070
54	2	ДДА	47 707	47 707	47 707	47 707	47 707	47 707	47 707	47 707	47 707	47 707	47 707	47 707
55	2	ДДА	196 208	196 208	196 208	196 208	196 208	196 208	196 208	196 208	196 208	196 208	196 208	196 208
56	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	ДДА	4 326	4 326	4 326	4 326	4 326	4 326	4 326	4 326	4 326	4 326	4 326	4 326
58	2	ДДА	68 140	68 140	68 140	68 140	68 140	68 140	68 140	68 140	68 140	68 140	68 140	68 140

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
59	2	ДДА	53 604	53 604	53 604	53 604	53 604	53 604	53 604	53 604	53 604	53 604	53 604	53 604
60	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2	ДДА	217 597	217 597	217 597	217 597	217 597	217 597	217 597	217 597	217 597	217 597	217 597	217 597
62	2	Вакантно	75 419	75 419	75 419	75 419	75 419	75 419	75 419	75 419	75 419	75 419	75 419	75 419
63	2	ДДА	167 581	167 581	167 581	167 581	167 581	167 581	167 581	167 581	167 581	167 581	167 581	167 581
64	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	226 862	226 862	226 862
65	2	Вакантно	41 481	41 481	41 481	41 481	41 481	41 481	41 481	41 481	41 481	41 481	41 481	41 481
66	2	ДДА	61 805	61 805	61 805	61 805	61 805	61 805	61 805	61 805	61 805	61 805	61 805	61 805
67	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2	ДДА	161 874	161 874	161 874	161 874	161 874	161 874	161 874	161 874	161 874	161 874	161 874	161 874
69	2	ДДА	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	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470
72	2	ДДА	262 496	262 496	262 496	262 496	262 496	262 496	262 496	262 496	262 496	262 496	262 496	262 496
73	2	КДА	272 480	272 480	272 480	272 480	272 480	272 480	272 480	272 480	272 480	272 480	272 480	272 480
74	2	ДДА	9 551	9 551	9 551	9 551	9 551	9 551	9 551	9 551	9 551	9 551	9 551	9 551
75	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	192 399	192 399	192 399	192 399	192 399	192 399	192 399	192 399	192 399	192 399	192 399	192 399
77	2	Вакантно	227 712	227 712	227 712	227 712	227 712	227 712	227 712	227 712	227 712	227 712	227 712	227 712
78	2	Вакантно	530 207	530 207	530 207	530 207	530 207	530 207	530 207	530 207	530 207	530 207	530 207	530 207
79	2	Вакантно	12 130	12 130	12 130	12 130	12 130	12 130	12 130	12 130	12 130	12 130	12 130	12 130
80	2	КДА	9 625	9 625	9 625	9 625	9 625	9 625	9 625	9 625	9 625	9 625	9 625	9 625
81	2	КДА	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125	13 125
82	2	Вакантно	18 855	18 855	18 855	18 855	18 855	18 855	18 855	18 855	18 855	18 855	18 855	18 855
83	2	Вакантно	75 419	75 419	75 419	75 419	75 419	75 419	75 419	75 419	75 419	75 419	75 419	75 419
84	2	Вакантно	47 137	47 137	47 137	47 137	47 137	47 137	47 137	47 137	47 137	47 137	47 137	47 137
85	2	Вакантно	42 423	42 423	42 423	42 423	42 423	42 423	42 423	42 423	42 423	42 423	42 423	42 423
86	3	ДДА	258 338	258 338	258 338	258 338	258 338	258 338	258 338	258 338	258 338	258 338	258 338	258 338
87	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	489 766
88	3	ДДА	160 045	160 045	160 045	160 045	160 045	160 045	160 045	160 045	160 045	160 045	160 045	160 045

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
89	3	КДА	240 188	240 188	240 188	240 188	240 188	240 188	240 188	240 188	240 188	240 188	240 188	240 188
90	3	Вакантно	43 020	43 020	43 020	43 020	43 020	43 020	43 020	43 020	43 020	43 020	43 020	43 020
91	3	ДДА	52 588	52 588	52 588	52 588	52 588	52 588	52 588	52 588	52 588	52 588	52 588	52 588
92	3	ДДА	58 831	58 831	58 831	58 831	58 831	58 831	58 831	58 831	58 831	58 831	58 831	58 831
93	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	ДДА	10 824	10 824	10 824	10 824	10 824	10 824	10 824	10 824	10 824	10 824	10 824	10 824
96	3	ДДА	12 662	12 662	12 662	12 662	12 662	12 662	12 662	12 662	12 662	12 662	12 662	12 662
97	3	ДДА	39 513	39 513	39 513	39 513	39 513	39 513	39 513	39 513	39 513	39 513	39 513	39 513
98	3	ДДА	185 173	185 173	185 173	185 173	185 173	185 173	185 173	185 173	185 173	185 173	185 173	185 173
99	3	ДДА	225 368	225 368	225 368	225 368	225 368	225 368	225 368	225 368	225 368	225 368	225 368	225 368
100	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	ДДА	0	0	0	1 289 251	1 289 251	1 289 251	1 289 251	1 289 251	1 289 251	1 289 251	1 289 251	1 289 251
102	3	КДА	68 673	68 673	68 673	68 673	68 673	68 673	68 673	68 673	68 673	68 673	68 673	68 673
103	3	КДА	45 941	45 941	45 941	45 941	45 941	45 941	45 941	45 941	45 941	45 941	45 941	45 941
104	3	ДДА	6 570	6 570	6 570	6 570	6 570	6 570	6 570	6 570	6 570	6 570	6 570	6 570
105	3	ДДА	181 884	181 884	181 884	181 884	181 884	181 884	181 884	181 884	181 884	181 884	181 884	181 884
106	3	КДА	48 502	48 502	48 502	48 502	48 502	48 502	48 502	48 502	48 502	48 502	48 502	48 502
107	3	Вакантно	295 208	295 208	295 208	295 208	295 208	295 208	295 208	295 208	295 208	295 208	295 208	295 208
108	3	Вакантно	9 077	9 077	9 077	9 077	9 077	9 077	9 077	9 077	9 077	9 077	9 077	9 077
109	3	КДА	48 235	48 235	48 235	48 235	48 235	48 235	48 235	48 235	48 235	48 235	48 235	48 235
110	3	КДА	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250
111	3	Вакантно	14 340	14 340	14 340	14 340	14 340	14 340	14 340	14 340	14 340	14 340	14 340	14 340
112	4	ДДА	22 713	22 713	22 713	22 713	22 713	22 713	22 713	22 713	22 713	22 713	22 713	22 713
113	4	ДДА	343 220	343 220	343 220	343 220	343 220	343 220	343 220	343 220	343 220	343 220	343 220	343 220
114	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	660 672	660 672	660 672	660 672	660 672	660 672	660 672	660 672	660 672	660 672	660 672	660 672
116	4	ДДА	27 040	27 040	27 040	27 040	27 040	27 040	27 040	27 040	27 040	27 040	27 040	27 040
117	4	ДДА	18 532	18 532	18 532	18 532	18 532	18 532	18 532	18 532	18 532	18 532	18 532	18 532
118	4	ДДА	6 787	6 787	6 787	6 787	6 787	6 787	6 787	6 787	6 787	6 787	6 787	6 787

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
119	4	ДДА	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863
120	4	ДДА	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863
121	4	ДДА	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863	5 863
122	4	ДДА	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250
123	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	197 801
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	ДДА	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	ДДА	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	96 828	96 828	96 828	96 828	96 828	96 828	96 828	96 828	96 828	96 828	96 828	96 828
131	4	Вакантно	32 366	32 366	32 366	32 366	32 366	32 366	32 366	32 366	32 366	32 366	32 366	32 366
132	4	ДДА	35 451	35 451	35 451	35 451	35 451	35 451	35 451	35 451	35 451	35 451	35 451	35 451
133	4	Вакантно	22 600	22 600	22 600	22 600	22 600	22 600	22 600	22 600	22 600	22 600	22 600	22 600
134	4	Вакантно	12 981	12 981	12 981	12 981	12 981	12 981	12 981	12 981	12 981	12 981	12 981	12 981
135	4	КДА	66 282	66 282	66 282	66 282	66 282	66 282	66 282	66 282	66 282	66 282	66 282	66 282
136	4	Вакантно	73 560	73 560	73 560	73 560	73 560	73 560	73 560	73 560	73 560	73 560	73 560	73 560
137	4	ДДА	10 604	10 604	10 604	10 604	10 604	10 604	10 604	10 604	10 604	10 604	10 604	10 604
138	4	Вакантно	35 092	35 092	35 092	35 092	35 092	35 092	35 092	35 092	35 092	35 092	35 092	35 092
139	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	52 504	52 504	52 504	52 504	52 504	52 504
140	4	КДА	785	785	785	785	785	785	785	785	785	785	785	785
141	4	Вакантно	32 453	32 453	32 453	32 453	32 453	32 453	32 453	32 453	32 453	32 453	32 453	32 453
142	4	Вакантно	35 206	35 206	35 206	35 206	35 206	35 206	35 206	35 206	35 206	35 206	35 206	35 206
143	4	Вакантно	36 114	36 114	36 114	36 114	36 114	36 114	36 114	36 114	36 114	36 114	36 114	36 114
144	5	ДДА	6 072	6 072	6 072	6 072	6 072	6 072	6 072	6 072	6 072	6 072	6 072	6 072
145	5	ДДА	13 046	13 046	13 046	13 046	13 046	13 046	13 046	13 046	13 046	13 046	13 046	13 046
146	5	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	5	Вакантно	17 206	17 206	17 206	17 206	17 206	17 206	17 206	17 206	17 206	17 206	17 206	17 206
148	5	КДА	12 775	12 775	12 775	12 775	12 775	12 775	12 775	12 775	12 775	12 775	12 775	12 775

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023-30.04.2023	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
149	5	КДА	12 863	12 863	12 863	12 863	12 863	12 863	12 863	12 863	12 863	12 863	12 863	12 863
150	5	Вакантно	9 431	9 431	9 431	9 431	9 431	9 431	9 431	9 431	9 431	9 431	9 431	9 431
151	5	Вакантно	14 598	14 598	14 598	14 598	14 598	14 598	14 598	14 598	14 598	14 598	14 598	14 598
152	5	Вакантно	9 381	9 381	9 381	9 381	9 381	9 381	9 381	9 381	9 381	9 381	9 381	9 381
153	5	Вакантно	11 638	11 638	11 638	11 638	11 638	11 638	11 638	11 638	11 638	11 638	11 638	11 638
154	5	Вакантно	57 721	57 721	57 721	57 721	57 721	57 721	57 721	57 721	57 721	57 721	57 721	57 721
155	5	Вакантно	2 458	2 458	2 458	2 458	2 458	2 458	2 458	2 458	2 458	2 458	2 458	2 458
ИТОГО			16 022 317	16 022 317	16 022 317	17 311 568	17 311 568	17 311 568	17 364 072	17 364 072	17 364 072	17 590 934	17 590 934	18 278 501

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.25 Продолжение таблицы "Расчет поступлений от аренды вакантных помещений, помещений по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды"

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024-30.04.2024	01.05.2024-31.05.2024	01.06.2024-30.06.2024	01.07.2024-31.07.2024	01.08.2024-31.08.2024	01.09.2024-30.09.2024	01.10.2024-31.10.2024	01.11.2024-30.11.2024	01.12.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.01.2025	01.02.2025-28.02.2025	01.03.2025-31.03.2025
1	1	ДДА	97 694	97 694	97 694	97 694	97 694	97 694	97 694	97 694	97 694	97 694	97 694	97 694
2	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1	Вакантно	766 258	766 258	766 258	766 258	766 258	766 258	766 258	766 258	766 258	766 258	766 258	766 258
4	1	ДДА	863 230	863 230	863 230	863 230	863 230	863 230	863 230	863 230	863 230	863 230	863 230	863 230
5	1	КДА	976 637	976 637	976 637	976 637	976 637	976 637	976 637	976 637	976 637	976 637	976 637	976 637
6	1	КДА	94 853	94 853	94 853	94 853	94 853	94 853	94 853	94 853	94 853	94 853	94 853	94 853
7	1	ДДА	20 056	20 056	20 056	20 056	20 056	20 056	20 056	20 056	20 056	20 056	20 056	20 056
8	1	ДДА	250 151	250 151	250 151	250 151	250 151	250 151	250 151	250 151	250 151	250 151	250 151	250 151
9	1	ДДА	36 100	36 100	36 100	36 100	36 100	36 100	36 100	36 100	36 100	36 100	36 100	36 100
10	1	Вакантно	104 023	104 023	104 023	104 023	104 023	104 023	104 023	104 023	104 023	104 023	104 023	104 023
11	1	ДДА	210 101	210 101	210 101	210 101	210 101	210 101	210 101	210 101	210 101	210 101	210 101	210 101
12	1	ДДА	184 228	184 228	184 228	184 228	184 228	184 228	184 228	184 228	184 228	184 228	184 228	184 228
13	1	ДДА	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513
14	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1	ДДА	178 463	178 463	178 463	178 463	178 463	178 463	178 463	178 463	178 463	178 463	178 463	178 463
16	1	ДДА	26 816	26 816	26 816	26 816	26 816	26 816	26 816	26 816	26 816	26 816	26 816	26 816
17	1	КДА	72 930	72 930	72 930	72 930	72 930	72 930	72 930	72 930	72 930	72 930	72 930	72 930

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
18	1	Вакантно	367 115	367 115	367 115	367 115	367 115	367 115	367 115	367 115	367 115	367 115	367 115	367 115
19	1	ДДА	19 144	19 144	19 144	19 144	19 144	19 144	19 144	19 144	19 144	19 144	19 144	19 144
20	1	КДА	630 002	630 002	630 002	630 002	630 002	630 002	630 002	630 002	630 002	630 002	630 002	630 002
21	1	ДДА	15 311	15 311	15 311	15 311	15 311	15 311	15 311	15 311	15 311	15 311	15 311	15 311
22	1	ДДА	8 131	8 131	8 131	8 131	8 131	8 131	8 131	8 131	8 131	8 131	8 131	8 131
23	1	КДА	91 935	91 935	91 935	91 935	91 935	91 935	91 935	91 935	91 935	91 935	91 935	91 935
24	1	ДДА	248 067	248 067	248 067	248 067	248 067	248 067	248 067	248 067	248 067	248 067	248 067	248 067
25	1	КДА	110 249	110 249	110 249	110 249	110 249	110 249	110 249	110 249	110 249	110 249	110 249	110 249
26	1	КДА	92 709	92 709	92 709	92 709	92 709	92 709	92 709	92 709	92 709	92 709	92 709	92 709
27	1	КДА	32 718	32 718	32 718	32 718	32 718	32 718	32 718	32 718	32 718	32 718	32 718	32 718
28	1	КДА	137 813	137 813	137 813	137 813	137 813	137 813	137 813	137 813	137 813	137 813	137 813	137 813
29	1	КДА	154 128	154 128	154 128	154 128	154 128	154 128	154 128	154 128	154 128	154 128	154 128	154 128
30	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	277 959	277 959	277 959	277 959	277 959
31	1	КДА	529 226	529 226	529 226	529 226	529 226	529 226	529 226	529 226	529 226	529 226	529 226	529 226
32	1	ДДА	237 932	237 932	237 932	237 932	237 932	237 932	237 932	237 932	237 932	237 932	237 932	237 932
33	1	Вакантно	172 665	172 665	172 665	172 665	172 665	172 665	172 665	172 665	172 665	172 665	172 665	172 665
34	1	ДДА	566 024	566 024	566 024	566 024	566 024	566 024	566 024	566 024	566 024	566 024	566 024	566 024
35	1	ДДА	478 970	478 970	478 970	478 970	478 970	478 970	478 970	478 970	478 970	478 970	478 970	478 970
36	1	ДДА	53 539	53 539	53 539	53 539	53 539	53 539	53 539	53 539	53 539	53 539	53 539	53 539
37	1	ДДА	243 780	243 780	243 780	243 780	243 780	243 780	243 780	243 780	243 780	243 780	243 780	243 780
38	1	КДА	170 384	170 384	170 384	170 384	170 384	170 384	170 384	170 384	170 384	170 384	170 384	170 384
39	1	ДДА	100 507	100 507	100 507	100 507	100 507	100 507	100 507	100 507	100 507	100 507	100 507	100 507
40	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	199 165	199 165	199 165	199 165	199 165	199 165	199 165	199 165	199 165	199 165	199 165	199 165
42	1	ДДА	87 569	87 569	87 569	87 569	87 569	87 569	87 569	87 569	87 569	87 569	87 569	87 569
43	1	ДДА	51 971	51 971	51 971	51 971	51 971	51 971	51 971	51 971	51 971	51 971	51 971	51 971
44	1	Вакантно	154 915	154 915	154 915	154 915	154 915	154 915	154 915	154 915	154 915	154 915	154 915	154 915
45	1	Вакантно	172 665	172 665	172 665	172 665	172 665	172 665	172 665	172 665	172 665	172 665	172 665	172 665
46	1	КДА	298 982	298 982	298 982	298 982	298 982	298 982	298 982	298 982	298 982	298 982	298 982	298 982
47	1	КДА	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
48	1	КДА	26 797	26 797	26 797	26 797	26 797	26 797	26 797	26 797	26 797	26 797	26 797	26 797
49	1	КДА	17 456	17 456	17 456	17 456	17 456	17 456	17 456	17 456	17 456	17 456	17 456	17 456
50	1	КДА	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700	14 700
51	1	Вакантно	15 122	15 122	15 122	15 122	15 122	15 122	15 122	15 122	15 122	15 122	15 122	15 122
52	2	ДДА	274 252	274 252	274 252	274 252	274 252	274 252	274 252	274 252	274 252	274 252	274 252	274 252
53	2	ДДА	202 724	202 724	202 724	202 724	202 724	202 724	202 724	202 724	202 724	202 724	202 724	202 724
54	2	ДДА	50 093	50 093	50 093	50 093	50 093	50 093	50 093	50 093	50 093	50 093	50 093	50 093
55	2	ДДА	206 019	206 019	206 019	206 019	206 019	206 019	206 019	206 019	206 019	206 019	206 019	206 019
56	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	ДДА	4 542	4 542	4 542	4 542	4 542	4 542	4 542	4 542	4 542	4 542	4 542	4 542
58	2	ДДА	71 547	71 547	71 547	71 547	71 547	71 547	71 547	71 547	71 547	71 547	71 547	71 547
59	2	ДДА	56 284	56 284	56 284	56 284	56 284	56 284	56 284	56 284	56 284	56 284	56 284	56 284
60	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2	ДДА	228 476	228 476	228 476	228 476	228 476	228 476	228 476	228 476	228 476	228 476	228 476	228 476
62	2	Вакантно	79 190	79 190	79 190	79 190	79 190	79 190	79 190	79 190	79 190	79 190	79 190	79 190
63	2	ДДА	175 960	175 960	175 960	175 960	175 960	175 960	175 960	175 960	175 960	175 960	175 960	175 960
64	2	ДДА	238 205	238 205	238 205	238 205	238 205	238 205	238 205	238 205	238 205	238 205	238 205	238 205
65	2	Вакантно	43 555	43 555	43 555	43 555	43 555	43 555	43 555	43 555	43 555	43 555	43 555	43 555
66	2	ДДА	64 895	64 895	64 895	64 895	64 895	64 895	64 895	64 895	64 895	64 895	64 895	64 895
67	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2	ДДА	169 967	169 967	169 967	169 967	169 967	169 967	169 967	169 967	169 967	169 967	169 967	169 967
69	2	ДДА	0	0	287 645	287 645	287 645	287 645	287 645	287 645	287 645	287 645	287 645	287 645
70	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2	КДА	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194	15 194
72	2	ДДА	275 621	275 621	275 621	275 621	275 621	275 621	275 621	275 621	275 621	275 621	275 621	275 621
73	2	КДА	286 104	286 104	286 104	286 104	286 104	286 104	286 104	286 104	286 104	286 104	286 104	286 104
74	2	ДДА	10 028	10 028	10 028	10 028	10 028	10 028	10 028	10 028	10 028	10 028	10 028	10 028
75	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	202 019	202 019	202 019	202 019	202 019	202 019	202 019	202 019	202 019	202 019	202 019	202 019
77	2	Вакантно	239 097	239 097	239 097	239 097	239 097	239 097	239 097	239 097	239 097	239 097	239 097	239 097

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
78	2	Вакантно	556 718	556 718	556 718	556 718	556 718	556 718	556 718	556 718	556 718	556 718	556 718	556 718
79	2	Вакантно	12 736	12 736	12 736	12 736	12 736	12 736	12 736	12 736	12 736	12 736	12 736	12 736
80	2	КДА	10 107	10 107	10 107	10 107	10 107	10 107	10 107	10 107	10 107	10 107	10 107	10 107
81	2	КДА	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781	13 781
82	2	Вакантно	19 798	19 798	19 798	19 798	19 798	19 798	19 798	19 798	19 798	19 798	19 798	19 798
83	2	Вакантно	79 190	79 190	79 190	79 190	79 190	79 190	79 190	79 190	79 190	79 190	79 190	79 190
84	2	Вакантно	49 494	49 494	49 494	49 494	49 494	49 494	49 494	49 494	49 494	49 494	49 494	49 494
85	2	Вакантно	44 545	44 545	44 545	44 545	44 545	44 545	44 545	44 545	44 545	44 545	44 545	44 545
86	3	ДДА	271 255	271 255	271 255	271 255	271 255	271 255	271 255	271 255	271 255	271 255	271 255	271 255
87	3	ДДА	514 255	514 255	514 255	514 255	514 255	514 255	514 255	514 255	514 255	514 255	514 255	514 255
88	3	ДДА	168 047	168 047	168 047	168 047	168 047	168 047	168 047	168 047	168 047	168 047	168 047	168 047
89	3	КДА	252 197	252 197	252 197	252 197	252 197	252 197	252 197	252 197	252 197	252 197	252 197	252 197
90	3	Вакантно	45 171	45 171	45 171	45 171	45 171	45 171	45 171	45 171	45 171	45 171	45 171	45 171
91	3	ДДА	55 217	55 217	55 217	55 217	55 217	55 217	55 217	55 217	55 217	55 217	55 217	55 217
92	3	ДДА	61 772	61 772	61 772	61 772	61 772	61 772	61 772	61 772	61 772	61 772	61 772	61 772
93	3	ДДА	0	784 297	784 297	784 297	784 297	784 297	784 297	784 297	784 297	784 297	784 297	784 297
94	3	ДДА	0	0	560 869	560 869	560 869	560 869	560 869	560 869	560 869	560 869	560 869	560 869
95	3	ДДА	11 366	11 366	11 366	11 366	11 366	11 366	11 366	11 366	11 366	11 366	11 366	11 366
96	3	ДДА	13 295	13 295	13 295	13 295	13 295	13 295	13 295	13 295	13 295	13 295	13 295	13 295
97	3	ДДА	41 489	41 489	41 489	41 489	41 489	41 489	41 489	41 489	41 489	41 489	41 489	41 489
98	3	ДДА	194 432	194 432	194 432	194 432	194 432	194 432	194 432	194 432	194 432	194 432	194 432	194 432
99	3	ДДА	236 637	236 637	236 637	236 637	236 637	236 637	236 637	236 637	236 637	236 637	236 637	236 637
100	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	ДДА	1 353 714	1 353 714	1 353 714	1 353 714	1 353 714	1 353 714	1 353 714	1 353 714	1 353 714	1 353 714	1 353 714	1 353 714
102	3	КДА	72 107	72 107	72 107	72 107	72 107	72 107	72 107	72 107	72 107	72 107	72 107	72 107
103	3	КДА	48 238	48 238	48 238	48 238	48 238	48 238	48 238	48 238	48 238	48 238	48 238	48 238
104	3	ДДА	6 898	6 898	6 898	6 898	6 898	6 898	6 898	6 898	6 898	6 898	6 898	6 898
105	3	ДДА	190 978	190 978	190 978	190 978	190 978	190 978	190 978	190 978	190 978	190 978	190 978	190 978
106	3	КДА	50 927	50 927	50 927	50 927	50 927	50 927	50 927	50 927	50 927	50 927	50 927	50 927
107	3	Вакантно	309 969	309 969	309 969	309 969	309 969	309 969	309 969	309 969	309 969	309 969	309 969	309 969

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
108	3	Вакантно	9 531	9 531	9 531	9 531	9 531	9 531	9 531	9 531	9 531	9 531	9 531	9 531
109	3	КДА	50 646	50 646	50 646	50 646	50 646	50 646	50 646	50 646	50 646	50 646	50 646	50 646
110	3	КДА	27 563	27 563	27 563	27 563	27 563	27 563	27 563	27 563	27 563	27 563	27 563	27 563
111	3	Вакантно	15 057	15 057	15 057	15 057	15 057	15 057	15 057	15 057	15 057	15 057	15 057	15 057
112	4	ДДА	23 849	23 849	23 849	23 849	23 849	23 849	23 849	23 849	23 849	23 849	23 849	23 849
113	4	ДДА	360 381	360 381	360 381	360 381	360 381	360 381	360 381	360 381	360 381	360 381	360 381	360 381
114	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	693 706	693 706	693 706	693 706	693 706	693 706	693 706	693 706	693 706	693 706	693 706	693 706
116	4	ДДА	28 392	28 392	28 392	28 392	28 392	28 392	28 392	28 392	28 392	28 392	28 392	28 392
117	4	ДДА	19 458	19 458	19 458	19 458	19 458	19 458	19 458	19 458	19 458	19 458	19 458	19 458
118	4	ДДА	7 126	7 126	7 126	7 126	7 126	7 126	7 126	7 126	7 126	7 126	7 126	7 126
119	4	ДДА	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156
120	4	ДДА	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156
121	4	ДДА	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156	6 156
122	4	ДДА	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513	5 513
123	4	ДДА	207 691	207 691	207 691	207 691	207 691	207 691	207 691	207 691	207 691	207 691	207 691	207 691
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	ДДА	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	ДДА	898	898	898	898	898	898	898	898	898	898	898	898
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	101 669	101 669	101 669	101 669	101 669	101 669	101 669	101 669	101 669	101 669	101 669	101 669
131	4	Вакантно	33 985	33 985	33 985	33 985	33 985	33 985	33 985	33 985	33 985	33 985	33 985	33 985
132	4	ДДА	37 224	37 224	37 224	37 224	37 224	37 224	37 224	37 224	37 224	37 224	37 224	37 224
133	4	Вакантно	23 730	23 730	23 730	23 730	23 730	23 730	23 730	23 730	23 730	23 730	23 730	23 730
134	4	Вакантно	13 630	13 630	13 630	13 630	13 630	13 630	13 630	13 630	13 630	13 630	13 630	13 630
135	4	КДА	69 596	69 596	69 596	69 596	69 596	69 596	69 596	69 596	69 596	69 596	69 596	69 596
136	4	Вакантно	77 238	77 238	77 238	77 238	77 238	77 238	77 238	77 238	77 238	77 238	77 238	77 238
137	4	ДДА	11 134	11 134	11 134	11 134	11 134	11 134	11 134	11 134	11 134	11 134	11 134	11 134

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
138	4	Вакантно	36 847	36 847	36 847	36 847	36 847	36 847	36 847	36 847	36 847	36 847	36 847	36 847
139	4	ДДА	55 129	55 129	55 129	55 129	55 129	55 129	55 129	55 129	55 129	55 129	55 129	55 129
140	4	КДА	824	824	824	824	824	824	824	824	824	824	824	824
141	4	Вакантно	34 076	34 076	34 076	34 076	34 076	34 076	34 076	34 076	34 076	34 076	34 076	34 076
142	4	Вакантно	36 966	36 966	36 966	36 966	36 966	36 966	36 966	36 966	36 966	36 966	36 966	36 966
143	4	Вакантно	37 920	37 920	37 920	37 920	37 920	37 920	37 920	37 920	37 920	37 920	37 920	37 920
144	5	ДДА	6 376	6 376	6 376	6 376	6 376	6 376	6 376	6 376	6 376	6 376	6 376	6 376
145	5	ДДА	13 698	13 698	13 698	13 698	13 698	13 698	13 698	13 698	13 698	13 698	13 698	13 698
146	5	ДДА	0	0	0	0	193 694	193 694	193 694	193 694	193 694	193 694	193 694	193 694
147	5	Вакантно	18 067	18 067	18 067	18 067	18 067	18 067	18 067	18 067	18 067	18 067	18 067	18 067
148	5	КДА	13 414	13 414	13 414	13 414	13 414	13 414	13 414	13 414	13 414	13 414	13 414	13 414
149	5	КДА	13 506	13 506	13 506	13 506	13 506	13 506	13 506	13 506	13 506	13 506	13 506	13 506
150	5	Вакантно	9 902	9 902	9 902	9 902	9 902	9 902	9 902	9 902	9 902	9 902	9 902	9 902
151	5	Вакантно	15 328	15 328	15 328	15 328	15 328	15 328	15 328	15 328	15 328	15 328	15 328	15 328
152	5	Вакантно	9 850	9 850	9 850	9 850	9 850	9 850	9 850	9 850	9 850	9 850	9 850	9 850
153	5	Вакантно	12 220	12 220	12 220	12 220	12 220	12 220	12 220	12 220	12 220	12 220	12 220	12 220
154	5	Вакантно	60 608	60 608	60 608	60 608	60 608	60 608	60 608	60 608	60 608	60 608	60 608	60 608
155	5	Вакантно	2 581	2 581	2 581	2 581	2 581	2 581	2 581	2 581	2 581	2 581	2 581	2 581
ИТОГО			19 192 427	19 976 724	20 825 238	20 825 238	21 018 932	21 018 932	21 018 932	21 296 891	21 296 891	21 296 891	21 296 891	21 296 891

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.26 Продолжение таблицы "Расчет поступлений от аренды вакантных помещений, помещений по краткосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, а также после истечения срока текущих договоров долгосрочной аренды"

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
1	1	ДДА	102 579	102 579	102 579	102 579	102 579	102 579	102 579	102 579	102 579	102 579	102 579	102 579
2	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1	Вакантно	804 571	804 571	804 571	804 571	804 571	804 571	804 571	804 571	804 571	804 571	804 571	804 571
4	1	ДДА	906 392	906 392	906 392	906 392	906 392	906 392	906 392	906 392	906 392	906 392	906 392	906 392
5	1	КДА	1 025 468	1 025 468	1 025 468	1 025 468	1 025 468	1 025 468	1 025 468	1 025 468	1 025 468	1 025 468	1 025 468	1 025 468
6	1	КДА	99 595	99 595	99 595	99 595	99 595	99 595	99 595	99 595	99 595	99 595	99 595	99 595

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
7	1	ДДА	21 059	21 059	21 059	21 059	21 059	21 059	21 059	21 059	21 059	21 059	21 059	21 059
8	1	ДДА	262 659	262 659	262 659	262 659	262 659	262 659	262 659	262 659	262 659	262 659	262 659	262 659
9	1	ДДА	37 906	37 906	37 906	37 906	37 906	37 906	37 906	37 906	37 906	37 906	37 906	37 906
10	1	Вакантно	109 224	109 224	109 224	109 224	109 224	109 224	109 224	109 224	109 224	109 224	109 224	109 224
11	1	ДДА	220 606	220 606	220 606	220 606	220 606	220 606	220 606	220 606	220 606	220 606	220 606	220 606
12	1	ДДА	193 439	193 439	193 439	193 439	193 439	193 439	193 439	193 439	193 439	193 439	193 439	193 439
13	1	ДДА	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788
14	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	1	ДДА	187 386	187 386	187 386	187 386	187 386	187 386	187 386	187 386	187 386	187 386	187 386	187 386
16	1	ДДА	28 157	28 157	28 157	28 157	28 157	28 157	28 157	28 157	28 157	28 157	28 157	28 157
17	1	КДА	76 577	76 577	76 577	76 577	76 577	76 577	76 577	76 577	76 577	76 577	76 577	76 577
18	1	Вакантно	385 471	385 471	385 471	385 471	385 471	385 471	385 471	385 471	385 471	385 471	385 471	385 471
19	1	ДДА	20 102	20 102	20 102	20 102	20 102	20 102	20 102	20 102	20 102	20 102	20 102	20 102
20	1	КДА	661 503	661 503	661 503	661 503	661 503	661 503	661 503	661 503	661 503	661 503	661 503	661 503
21	1	ДДА	16 077	16 077	16 077	16 077	16 077	16 077	16 077	16 077	16 077	16 077	16 077	16 077
22	1	ДДА	8 538	8 538	8 538	8 538	8 538	8 538	8 538	8 538	8 538	8 538	8 538	8 538
23	1	КДА	96 532	96 532	96 532	96 532	96 532	96 532	96 532	96 532	96 532	96 532	96 532	96 532
24	1	ДДА	260 470	260 470	260 470	260 470	260 470	260 470	260 470	260 470	260 470	260 470	260 470	260 470
25	1	КДА	115 762	115 762	115 762	115 762	115 762	115 762	115 762	115 762	115 762	115 762	115 762	115 762
26	1	КДА	97 345	97 345	97 345	97 345	97 345	97 345	97 345	97 345	97 345	97 345	97 345	97 345
27	1	КДА	34 354	34 354	34 354	34 354	34 354	34 354	34 354	34 354	34 354	34 354	34 354	34 354
28	1	КДА	144 703	144 703	144 703	144 703	144 703	144 703	144 703	144 703	144 703	144 703	144 703	144 703
29	1	КДА	161 834	161 834	161 834	161 834	161 834	161 834	161 834	161 834	161 834	161 834	161 834	161 834
30	1	ДДА	291 857	291 857	291 857	291 857	291 857	291 857	291 857	291 857	291 857	291 857	291 857	291 857
31	1	КДА	555 687	555 687	555 687	555 687	555 687	555 687	555 687	555 687	555 687	555 687	555 687	555 687
32	1	ДДА	249 829	249 829	249 829	249 829	249 829	249 829	249 829	249 829	249 829	249 829	249 829	249 829
33	1	Вакантно	181 298	181 298	181 298	181 298	181 298	181 298	181 298	181 298	181 298	181 298	181 298	181 298
34	1	ДДА	594 325	594 325	594 325	594 325	594 325	594 325	594 325	594 325	594 325	594 325	594 325	594 325
35	1	ДДА	502 918	502 918	502 918	502 918	502 918	502 918	502 918	502 918	502 918	502 918	502 918	502 918
36	1	ДДА	56 216	56 216	56 216	56 216	56 216	56 216	56 216	56 216	56 216	56 216	56 216	56 216

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
37	1	ДДА	255 969	255 969	255 969	255 969	255 969	255 969	255 969	255 969	255 969	255 969	255 969	255 969
38	1	КДА	178 904	178 904	178 904	178 904	178 904	178 904	178 904	178 904	178 904	178 904	178 904	178 904
39	1	ДДА	105 533	105 533	105 533	105 533	105 533	105 533	105 533	105 533	105 533	105 533	105 533	105 533
40	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	209 123	209 123	209 123	209 123	209 123	209 123	209 123	209 123	209 123	209 123	209 123	209 123
42	1	ДДА	91 948	91 948	91 948	91 948	91 948	91 948	91 948	91 948	91 948	91 948	91 948	91 948
43	1	ДДА	54 569	54 569	54 569	54 569	54 569	54 569	54 569	54 569	54 569	54 569	54 569	54 569
44	1	Вакантно	162 660	162 660	162 660	162 660	162 660	162 660	162 660	162 660	162 660	162 660	162 660	162 660
45	1	Вакантно	181 298	181 298	181 298	181 298	181 298	181 298	181 298	181 298	181 298	181 298	181 298	181 298
46	1	КДА	313 931	313 931	313 931	313 931	313 931	313 931	313 931	313 931	313 931	313 931	313 931	313 931
47	1	КДА	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470
48	1	КДА	28 137	28 137	28 137	28 137	28 137	28 137	28 137	28 137	28 137	28 137	28 137	28 137
49	1	КДА	18 329	18 329	18 329	18 329	18 329	18 329	18 329	18 329	18 329	18 329	18 329	18 329
50	1	КДА	15 435	15 435	15 435	15 435	15 435	15 435	15 435	15 435	15 435	15 435	15 435	15 435
51	1	Вакантно	15 878	15 878	15 878	15 878	15 878	15 878	15 878	15 878	15 878	15 878	15 878	15 878
52	2	ДДА	287 965	287 965	287 965	287 965	287 965	287 965	287 965	287 965	287 965	287 965	287 965	287 965
53	2	ДДА	212 860	212 860	212 860	212 860	212 860	212 860	212 860	212 860	212 860	212 860	212 860	212 860
54	2	ДДА	52 598	52 598	52 598	52 598	52 598	52 598	52 598	52 598	52 598	52 598	52 598	52 598
55	2	ДДА	216 320	216 320	216 320	216 320	216 320	216 320	216 320	216 320	216 320	216 320	216 320	216 320
56	2	ДДА	803 649	803 649	803 649	803 649	803 649	803 649	803 649	803 649	803 649	803 649	803 649	803 649
57	2	ДДА	4 769	4 769	4 769	4 769	4 769	4 769	4 769	4 769	4 769	4 769	4 769	4 769
58	2	ДДА	75 125	75 125	75 125	75 125	75 125	75 125	75 125	75 125	75 125	75 125	75 125	75 125
59	2	ДДА	59 098	59 098	59 098	59 098	59 098	59 098	59 098	59 098	59 098	59 098	59 098	59 098
60	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	2	ДДА	239 900	239 900	239 900	239 900	239 900	239 900	239 900	239 900	239 900	239 900	239 900	239 900
62	2	Вакантно	83 150	83 150	83 150	83 150	83 150	83 150	83 150	83 150	83 150	83 150	83 150	83 150
63	2	ДДА	184 758	184 758	184 758	184 758	184 758	184 758	184 758	184 758	184 758	184 758	184 758	184 758
64	2	ДДА	250 116	250 116	250 116	250 116	250 116	250 116	250 116	250 116	250 116	250 116	250 116	250 116
65	2	Вакантно	45 732	45 732	45 732	45 732	45 732	45 732	45 732	45 732	45 732	45 732	45 732	45 732
66	2	ДДА	68 140	68 140	68 140	68 140	68 140	68 140	68 140	68 140	68 140	68 140	68 140	68 140

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
67	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	2	ДДА	178 466	178 466	178 466	178 466	178 466	178 466	178 466	178 466	178 466	178 466	178 466	178 466
69	2	ДДА	302 028	302 028	302 028	302 028	302 028	302 028	302 028	302 028	302 028	302 028	302 028	302 028
70	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	2	КДА	15 954	15 954	15 954	15 954	15 954	15 954	15 954	15 954	15 954	15 954	15 954	15 954
72	2	ДДА	289 402	289 402	289 402	289 402	289 402	289 402	289 402	289 402	289 402	289 402	289 402	289 402
73	2	КДА	300 409	300 409	300 409	300 409	300 409	300 409	300 409	300 409	300 409	300 409	300 409	300 409
74	2	ДДА	10 530	10 530	10 530	10 530	10 530	10 530	10 530	10 530	10 530	10 530	10 530	10 530
75	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	2	Вакантно	212 119	212 119	212 119	212 119	212 119	212 119	212 119	212 119	212 119	212 119	212 119	212 119
77	2	Вакантно	251 052	251 052	251 052	251 052	251 052	251 052	251 052	251 052	251 052	251 052	251 052	251 052
78	2	Вакантно	584 554	584 554	584 554	584 554	584 554	584 554	584 554	584 554	584 554	584 554	584 554	584 554
79	2	Вакантно	13 373	13 373	13 373	13 373	13 373	13 373	13 373	13 373	13 373	13 373	13 373	13 373
80	2	КДА	10 612	10 612	10 612	10 612	10 612	10 612	10 612	10 612	10 612	10 612	10 612	10 612
81	2	КДА	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470	14 470
82	2	Вакантно	20 788	20 788	20 788	20 788	20 788	20 788	20 788	20 788	20 788	20 788	20 788	20 788
83	2	Вакантно	83 150	83 150	83 150	83 150	83 150	83 150	83 150	83 150	83 150	83 150	83 150	83 150
84	2	Вакантно	51 969	51 969	51 969	51 969	51 969	51 969	51 969	51 969	51 969	51 969	51 969	51 969
85	2	Вакантно	46 772	46 772	46 772	46 772	46 772	46 772	46 772	46 772	46 772	46 772	46 772	46 772
86	3	ДДА	284 817	284 817	284 817	284 817	284 817	284 817	284 817	284 817	284 817	284 817	284 817	284 817
87	3	ДДА	539 967	539 967	539 967	539 967	539 967	539 967	539 967	539 967	539 967	539 967	539 967	539 967
88	3	ДДА	176 450	176 450	176 450	176 450	176 450	176 450	176 450	176 450	176 450	176 450	176 450	176 450
89	3	КДА	264 807	264 807	264 807	264 807	264 807	264 807	264 807	264 807	264 807	264 807	264 807	264 807
90	3	Вакантно	47 429	47 429	47 429	47 429	47 429	47 429	47 429	47 429	47 429	47 429	47 429	47 429
91	3	ДДА	57 978	57 978	57 978	57 978	57 978	57 978	57 978	57 978	57 978	57 978	57 978	57 978
92	3	ДДА	64 861	64 861	64 861	64 861	64 861	64 861	64 861	64 861	64 861	64 861	64 861	64 861
93	3	ДДА	823 512	823 512	823 512	823 512	823 512	823 512	823 512	823 512	823 512	823 512	823 512	823 512
94	3	ДДА	588 913	588 913	588 913	588 913	588 913	588 913	588 913	588 913	588 913	588 913	588 913	588 913
95	3	ДДА	11 934	11 934	11 934	11 934	11 934	11 934	11 934	11 934	11 934	11 934	11 934	11 934
96	3	ДДА	13 960	13 960	13 960	13 960	13 960	13 960	13 960	13 960	13 960	13 960	13 960	13 960

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
97	3	ДДА	43 563	43 563	43 563	43 563	43 563	43 563	43 563	43 563	43 563	43 563	43 563	43 563
98	3	ДДА	204 153	204 153	204 153	204 153	204 153	204 153	204 153	204 153	204 153	204 153	204 153	204 153
99	3	ДДА	248 468	248 468	248 468	248 468	248 468	248 468	248 468	248 468	248 468	248 468	248 468	248 468
100	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	ДДА	1 421 399	1 421 399	1 421 399	1 421 399	1 421 399	1 421 399	1 421 399	1 421 399	1 421 399	1 421 399	1 421 399	1 421 399
102	3	КДА	75 712	75 712	75 712	75 712	75 712	75 712	75 712	75 712	75 712	75 712	75 712	75 712
103	3	КДА	50 650	50 650	50 650	50 650	50 650	50 650	50 650	50 650	50 650	50 650	50 650	50 650
104	3	ДДА	7 243	7 243	7 243	7 243	7 243	7 243	7 243	7 243	7 243	7 243	7 243	7 243
105	3	ДДА	200 527	200 527	200 527	200 527	200 527	200 527	200 527	200 527	200 527	200 527	200 527	200 527
106	3	КДА	53 473	53 473	53 473	53 473	53 473	53 473	53 473	53 473	53 473	53 473	53 473	53 473
107	3	Вакантно	325 467	325 467	325 467	325 467	325 467	325 467	325 467	325 467	325 467	325 467	325 467	325 467
108	3	Вакантно	10 008	10 008	10 008	10 008	10 008	10 008	10 008	10 008	10 008	10 008	10 008	10 008
109	3	КДА	53 179	53 179	53 179	53 179	53 179	53 179	53 179	53 179	53 179	53 179	53 179	53 179
110	3	КДА	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941	28 941
111	3	Вакантно	15 810	15 810	15 810	15 810	15 810	15 810	15 810	15 810	15 810	15 810	15 810	15 810
112	4	ДДА	25 041	25 041	25 041	25 041	25 041	25 041	25 041	25 041	25 041	25 041	25 041	25 041
113	4	ДДА	378 400	378 400	378 400	378 400	378 400	378 400	378 400	378 400	378 400	378 400	378 400	378 400
114	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	728 391	728 391	728 391	728 391	728 391	728 391	728 391	728 391	728 391	728 391	728 391	728 391
116	4	ДДА	29 811	29 811	29 811	29 811	29 811	29 811	29 811	29 811	29 811	29 811	29 811	29 811
117	4	ДДА	20 431	20 431	20 431	20 431	20 431	20 431	20 431	20 431	20 431	20 431	20 431	20 431
118	4	ДДА	7 482	7 482	7 482	7 482	7 482	7 482	7 482	7 482	7 482	7 482	7 482	7 482
119	4	ДДА	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463
120	4	ДДА	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463
121	4	ДДА	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463	6 463
122	4	ДДА	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788	5 788
123	4	ДДА	218 076	218 076	218 076	218 076	218 076	218 076	218 076	218 076	218 076	218 076	218 076	218 076
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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	454 607	454 607	454 607	454 607	454 607

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
127	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	326 779	326 779	326 779	326 779	326 779
128	4	ДДА	943	943	943	943	943	943	943	943	943	943	943	943
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	106 753	106 753	106 753	106 753	106 753	106 753	106 753	106 753	106 753	106 753	106 753	106 753
131	4	Вакантно	35 684	35 684	35 684	35 684	35 684	35 684	35 684	35 684	35 684	35 684	35 684	35 684
132	4	ДДА	39 085	39 085	39 085	39 085	39 085	39 085	39 085	39 085	39 085	39 085	39 085	39 085
133	4	Вакантно	24 916	24 916	24 916	24 916	24 916	24 916	24 916	24 916	24 916	24 916	24 916	24 916
134	4	Вакантно	14 312	14 312	14 312	14 312	14 312	14 312	14 312	14 312	14 312	14 312	14 312	14 312
135	4	КДА	73 076	73 076	73 076	73 076	73 076	73 076	73 076	73 076	73 076	73 076	73 076	73 076
136	4	Вакантно	81 100	81 100	81 100	81 100	81 100	81 100	81 100	81 100	81 100	81 100	81 100	81 100
137	4	ДДА	11 691	11 691	11 691	11 691	11 691	11 691	11 691	11 691	11 691	11 691	11 691	11 691
138	4	Вакантно	38 689	38 689	38 689	38 689	38 689	38 689	38 689	38 689	38 689	38 689	38 689	38 689
139	4	ДДА	57 886	57 886	57 886	57 886	57 886	57 886	57 886	57 886	57 886	57 886	57 886	57 886
140	4	КДА	865	865	865	865	865	865	865	865	865	865	865	865
141	4	Вакантно	35 779	35 779	35 779	35 779	35 779	35 779	35 779	35 779	35 779	35 779	35 779	35 779
142	4	Вакантно	38 814	38 814	38 814	38 814	38 814	38 814	38 814	38 814	38 814	38 814	38 814	38 814
143	4	Вакантно	39 816	39 816	39 816	39 816	39 816	39 816	39 816	39 816	39 816	39 816	39 816	39 816
144	5	ДДА	6 695	6 695	6 695	6 695	6 695	6 695	6 695	6 695	6 695	6 695	6 695	6 695
145	5	ДДА	14 383	14 383	14 383	14 383	14 383	14 383	14 383	14 383	14 383	14 383	14 383	14 383
146	5	ДДА	203 378	203 378	203 378	203 378	203 378	203 378	203 378	203 378	203 378	203 378	203 378	203 378
147	5	Вакантно	18 970	18 970	18 970	18 970	18 970	18 970	18 970	18 970	18 970	18 970	18 970	18 970
148	5	КДА	14 084	14 084	14 084	14 084	14 084	14 084	14 084	14 084	14 084	14 084	14 084	14 084
149	5	КДА	14 181	14 181	14 181	14 181	14 181	14 181	14 181	14 181	14 181	14 181	14 181	14 181
150	5	Вакантно	10 397	10 397	10 397	10 397	10 397	10 397	10 397	10 397	10 397	10 397	10 397	10 397
151	5	Вакантно	16 094	16 094	16 094	16 094	16 094	16 094	16 094	16 094	16 094	16 094	16 094	16 094
152	5	Вакантно	10 342	10 342	10 342	10 342	10 342	10 342	10 342	10 342	10 342	10 342	10 342	10 342
153	5	Вакантно	12 831	12 831	12 831	12 831	12 831	12 831	12 831	12 831	12 831	12 831	12 831	12 831
154	5	Вакантно	63 638	63 638	63 638	63 638	63 638	63 638	63 638	63 638	63 638	63 638	63 638	63 638
155	5	Вакантно	2 710	2 710	2 710	2 710	2 710	2 710	2 710	2 710	2 710	2 710	2 710	2 710

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
ИТОГО			23 165 381	23 165 381	23 165 381	23 165 381	23 165 381	23 165 381	23 165 381	23 946 767	23 946 767	23 946 767	23 946 767	23 946 767

Источник: расчеты Оценщика

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

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

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

Т. 5.27 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	20.04.2022- 30.04.2022	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
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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	32 676	32 676	32 676	32 676	32 676	32 676
5	1	КДА	11 695	35 438	35 438	35 438	35 438	35 438	35 438	35 438	35 438	35 438	35 438	35 438
6	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	27 855	27 855	27 855	27 855	27 855	27 855
9	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	0	0	9 031	9 031	9 031	9 031	9 031	9 031	9 031	9 031	9 031	9 031
13	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022- 30.04.2022	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
20	1	КДА	23 277	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538	70 538
21	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	ДДА	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	20 834	20 834	20 834	20 834
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	3 395	10 288	10 288	10 288	10 288	10 288	10 288	10 288	10 288	10 288	10 288	10 288
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	4 767	14 446	14 446	14 446	14 446	14 446	14 446	14 446	14 446	14 446	14 446	14 446
32	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	14 218	14 218	14 218	14 218	14 218	14 218
33	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	ДДА	0	0	0	0	33 220	33 220	33 220	33 220	33 220	33 220	33 220	33 220
35	1	ДДА	0	0	0	0	31 471	31 471	31 471	31 471	31 471	31 471	31 471	31 471
36	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	ДДА	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	22 580
42	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	5 166	5 166	5 166	5 166	5 166	5 166
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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022- 30.04.2022	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
50	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	ДДА	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	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	ДДА	0	0	0	0	0	27 228	27 228	27 228	27 228	27 228	27 228	27 228
64	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	ДДА	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	12 499	12 499	12 499	12 499	12 499	12 499	12 499
69	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	КДА	6 796	20 594	20 594	20 594	20 594	20 594	20 594	20 594	20 594	20 594	20 594	20 594
74	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	ДДА	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	20.04.2022- 30.04.2022	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
80	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	КДА	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	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	47 959	47 959	47 959	47 959	47 959
87	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	ДДА	0	0	0	34 562	34 562	34 562	34 562	34 562	34 562	34 562	34 562	34 562
89	3	КДА	9 013	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313	27 313
90	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	ДДА	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	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091	17 091
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	ДДА	0	0	0	0	0	37 243	37 243	37 243	37 243	37 243	37 243	37 243
106	3	КДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022- 30.04.2022	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
110	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	17 354	17 354	17 354	17 354	17 354	17 354	17 354	17 354
114	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	38 915	117 925	117 925	117 925	117 925	117 925	117 925	117 925	117 925	117 925	117 925	117 925
116	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	ДДА	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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	4 125	12 499	12 499	12 499	12 499	12 499	12 499	12 499	12 499	12 499	12 499	12 499
136	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022- 30.04.2022	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
140	4	КДА	26	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	КДА	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
154	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО			102 009	309 121	318 152	369 805	451 850	528 820	608 735	656 694	677 528	677 528	677 528	700 108

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.28 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	01.04.2023- 30.04.2023	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
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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	34 310	34 310	34 310	34 310	34 310	34 310	34 310	34 310	34 310	34 310	34 310	34 310
5	1	КДА	37 210	37 210	37 210	37 210	37 210	37 210	37 210	37 210	37 210	37 210	37 210	37 210
6	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	ДДА	29 248	29 248	29 248	29 248	29 248	29 248	29 248	29 248	29 248	29 248	29 248	29 248

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023-30.04.2023	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
9	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	9 483	9 483	9 483	9 483	9 483	9 483	9 483	9 483	9 483	9 483	9 483	9 483
13	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	КДА	74 064	74 064	74 064	74 064	74 064	74 064	74 064	74 064	74 064	74 064	74 064	74 064
21	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	ДДА	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	21 876	21 876	21 876	21 876	21 876	21 876	21 876	21 876	21 876	21 876	21 876	21 876
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	10 802	10 802	10 802	10 802	10 802	10 802	10 802	10 802	10 802	10 802	10 802	10 802
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	15 168	15 168	15 168	15 168	15 168	15 168	15 168	15 168	15 168	15 168	15 168	15 168
32	1	ДДА	14 928	14 928	14 928	14 928	14 928	14 928	14 928	14 928	14 928	14 928	14 928	14 928
33	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	ДДА	34 881	34 881	34 881	34 881	34 881	34 881	34 881	34 881	34 881	34 881	34 881	34 881
35	1	ДДА	33 045	33 045	33 045	33 045	33 045	33 045	33 045	33 045	33 045	33 045	33 045	33 045
36	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	ДДА	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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023-30.04.2023	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
39	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	23 709	23 709	23 709	23 709	23 709	23 709	23 709	23 709	23 709	23 709	23 709	23 709
42	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	5 425	5 425	5 425	5 425	5 425	5 425	5 425	5 425	5 425	5 425	5 425	5 425
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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	ДДА	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	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	ДДА	28 590	28 590	28 590	28 590	28 590	28 590	28 590	28 590	28 590	28 590	28 590	28 590
64	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	ДДА	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	13 124	13 124	13 124	13 124	13 124	13 124	13 124	13 124	13 124	13 124	13 124	13 124

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
69	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	КДА	21 624	21 624	21 624	21 624	21 624	21 624	21 624	21 624	21 624	21 624	21 624	21 624
74	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	КДА	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	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	ДДА	50 357	50 357	50 357	50 357	50 357	50 357	50 357	50 357	50 357	50 357	50 357	50 357
87	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120 507
88	3	ДДА	36 290	36 290	36 290	36 290	36 290	36 290	36 290	36 290	36 290	36 290	36 290	36 290
89	3	КДА	28 678	28 678	28 678	28 678	28 678	28 678	28 678	28 678	28 678	28 678	28 678	28 678
90	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	ДДА	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	17 945	17 945	17 945	17 945	17 945	17 945	17 945	17 945	17 945	17 945	17 945	17 945

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023-30.04.2023	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
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	ДДА	39 106	39 106	39 106	39 106	39 106	39 106	39 106	39 106	39 106	39 106	39 106	39 106
106	3	КДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3	Вакантно	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	ДДА	18 222	18 222	18 222	18 222	18 222	18 222	18 222	18 222	18 222	18 222	18 222	18 222
114	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	123 821	123 821	123 821	123 821	123 821	123 821	123 821	123 821	123 821	123 821	123 821	123 821
116	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	ДДА	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	20 949
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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	13 123	13 123	13 123	13 123	13 123	13 123	13 123	13 123	13 123	13 123	13 123	13 123
136	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	КДА	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	КДА	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
154	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО			735 113	735 113	735 113	735 113	735 113	735 113	735 113	735 113	735 113	735 113	735 113	876 569

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.29 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	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	36 025	36 025	36 025	36 025	36 025	36 025	36 025	36 025	36 025	36 025	36 025	36 025
5	1	КДА	39 070	39 070	39 070	39 070	39 070	39 070	39 070	39 070	39 070	39 070	39 070	39 070
6	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	ДДА	30 710	30 710	30 710	30 710	30 710	30 710	30 710	30 710	30 710	30 710	30 710	30 710
9	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	9 957	9 957	9 957	9 957	9 957	9 957	9 957	9 957	9 957	9 957	9 957	9 957
13	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	КДА	77 768	77 768	77 768	77 768	77 768	77 768	77 768	77 768	77 768	77 768	77 768	77 768
21	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	ДДА	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	22 969	22 969	22 969	22 969	22 969	22 969	22 969	22 969	22 969	22 969	22 969	22 969
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	11 342	11 342	11 342	11 342	11 342	11 342	11 342	11 342	11 342	11 342	11 342	11 342
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	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
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	51 073	51 073	51 073	51 073	51 073
31	1	КДА	15 927	15 927	15 927	15 927	15 927	15 927	15 927	15 927	15 927	15 927	15 927	15 927
32	1	ДДА	15 675	15 675	15 675	15 675	15 675	15 675	15 675	15 675	15 675	15 675	15 675	15 675
33	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	ДДА	36 625	36 625	36 625	36 625	36 625	36 625	36 625	36 625	36 625	36 625	36 625	36 625
35	1	ДДА	34 697	34 697	34 697	34 697	34 697	34 697	34 697	34 697	34 697	34 697	34 697	34 697
36	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	24 894	24 894	24 894	24 894	24 894	24 894	24 894	24 894	24 894	24 894	24 894	24 894
42	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	5 696	5 696	5 696	5 696	5 696	5 696	5 696	5 696	5 696	5 696	5 696	5 696
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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	ДДА	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	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
59	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	ДДА	30 019	30 019	30 019	30 019	30 019	30 019	30 019	30 019	30 019	30 019	30 019	30 019
64	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	ДДА	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	13 780	13 780	13 780	13 780	13 780	13 780	13 780	13 780	13 780	13 780	13 780	13 780
69	2	ДДА	0	0	29 083	29 083	29 083	29 083	29 083	29 083	29 083	29 083	29 083	29 083
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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	КДА	22 705	22 705	22 705	22 705	22 705	22 705	22 705	22 705	22 705	22 705	22 705	22 705
74	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	КДА	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	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	ДДА	52 875	52 875	52 875	52 875	52 875	52 875	52 875	52 875	52 875	52 875	52 875	52 875
87	3	ДДА	126 533	126 533	126 533	126 533	126 533	126 533	126 533	126 533	126 533	126 533	126 533	126 533
88	3	ДДА	38 104	38 104	38 104	38 104	38 104	38 104	38 104	38 104	38 104	38 104	38 104	38 104

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
89	3	КДА	30 112	30 112	30 112	30 112	30 112	30 112	30 112	30 112	30 112	30 112	30 112	30 112
90	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	ДДА	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	18 843	18 843	18 843	18 843	18 843	18 843	18 843	18 843	18 843	18 843	18 843	18 843
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	ДДА	41 061	41 061	41 061	41 061	41 061	41 061	41 061	41 061	41 061	41 061	41 061	41 061
106	3	КДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3	Вакантно	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	ДДА	19 133	19 133	19 133	19 133	19 133	19 133	19 133	19 133	19 133	19 133	19 133	19 133
114	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	130 012	130 012	130 012	130 012	130 012	130 012	130 012	130 012	130 012	130 012	130 012	130 012
116	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
119	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	ДДА	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	21 997	21 997	21 997	21 997	21 997	21 997	21 997	21 997	21 997	21 997	21 997	21 997
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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	13 780	13 780	13 780	13 780	13 780	13 780	13 780	13 780	13 780	13 780	13 780	13 780
136	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	КДА	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
149	5	КДА	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
154	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО			920 397	920 397	949 480	949 480	949 480	949 480	949 480	1 000 553	1 000 553	1 000 553	1 000 553	1 000 553

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.30 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	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	37 826	37 826	37 826	37 826	37 826	37 826	37 826	37 826	37 826	37 826	37 826	37 826
5	1	КДА	41 024	41 024	41 024	41 024	41 024	41 024	41 024	41 024	41 024	41 024	41 024	41 024
6	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	ДДА	32 245	32 245	32 245	32 245	32 245	32 245	32 245	32 245	32 245	32 245	32 245	32 245
9	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	10 454	10 454	10 454	10 454	10 454	10 454	10 454	10 454	10 454	10 454	10 454	10 454
13	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	ДДА	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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
18	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	КДА	81 656	81 656	81 656	81 656	81 656	81 656	81 656	81 656	81 656	81 656	81 656	81 656
21	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	ДДА	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	24 118	24 118	24 118	24 118	24 118	24 118	24 118	24 118	24 118	24 118	24 118	24 118
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	11 909	11 909	11 909	11 909	11 909	11 909	11 909	11 909	11 909	11 909	11 909	11 909
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	53 626	53 626	53 626	53 626	53 626	53 626	53 626	53 626	53 626	53 626	53 626	53 626
31	1	КДА	16 723	16 723	16 723	16 723	16 723	16 723	16 723	16 723	16 723	16 723	16 723	16 723
32	1	ДДА	16 459	16 459	16 459	16 459	16 459	16 459	16 459	16 459	16 459	16 459	16 459	16 459
33	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	ДДА	38 456	38 456	38 456	38 456	38 456	38 456	38 456	38 456	38 456	38 456	38 456	38 456
35	1	ДДА	36 432	36 432	36 432	36 432	36 432	36 432	36 432	36 432	36 432	36 432	36 432	36 432
36	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	26 139	26 139	26 139	26 139	26 139	26 139	26 139	26 139	26 139	26 139	26 139	26 139
42	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	1	ДДА	5 981	5 981	5 981	5 981	5 981	5 981	5 981	5 981	5 981	5 981	5 981	5 981
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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
48	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	ДДА	121 792	121 792	121 792	121 792	121 792	121 792	121 792	121 792	121 792	121 792	121 792	121 792
57	2	ДДА	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	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	ДДА	31 520	31 520	31 520	31 520	31 520	31 520	31 520	31 520	31 520	31 520	31 520	31 520
64	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	ДДА	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	14 469	14 469	14 469	14 469	14 469	14 469	14 469	14 469	14 469	14 469	14 469	14 469
69	2	ДДА	30 537	30 537	30 537	30 537	30 537	30 537	30 537	30 537	30 537	30 537	30 537	30 537
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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	КДА	23 840	23 840	23 840	23 840	23 840	23 840	23 840	23 840	23 840	23 840	23 840	23 840
74	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	ДДА	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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	КДА	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	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	ДДА	55 518	55 518	55 518	55 518	55 518	55 518	55 518	55 518	55 518	55 518	55 518	55 518
87	3	ДДА	132 859	132 859	132 859	132 859	132 859	132 859	132 859	132 859	132 859	132 859	132 859	132 859
88	3	ДДА	40 009	40 009	40 009	40 009	40 009	40 009	40 009	40 009	40 009	40 009	40 009	40 009
89	3	КДА	31 618	31 618	31 618	31 618	31 618	31 618	31 618	31 618	31 618	31 618	31 618	31 618
90	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	ДДА	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	19 785	19 785	19 785	19 785	19 785	19 785	19 785	19 785	19 785	19 785	19 785	19 785
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	ДДА	43 114	43 114	43 114	43 114	43 114	43 114	43 114	43 114	43 114	43 114	43 114	43 114
106	3	КДА	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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
108	3	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3	Вакантно	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	ДДА	20 089	20 089	20 089	20 089	20 089	20 089	20 089	20 089	20 089	20 089	20 089	20 089
114	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	136 513	136 513	136 513	136 513	136 513	136 513	136 513	136 513	136 513	136 513	136 513	136 513
116	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	ДДА	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	23 096	23 096	23 096	23 096	23 096	23 096	23 096	23 096	23 096	23 096	23 096	23 096
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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	14 469	14 469	14 469	14 469	14 469	14 469	14 469	14 469	14 469	14 469	14 469	14 469
136	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
138	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	КДА	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	КДА	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
154	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО			1 172 369	1 172 369	1 172 369	1 172 369	1 172 369	1 172 369	1 172 369	1 172 369	1 172 369	1 172 369	1 172 369	1 172 369

Источник: расчеты Оценщика

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

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

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

Т. 5.31 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	20.04.2022- 30.04.2022	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
1	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022- 30.04.2022	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
2	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	4 851	4 851	4 851	4 851	4 851	4 851
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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	3 089	3 089	3 089	3 089	3 089	3 089
9	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	0	0	4 516	4 516	4 516	4 516	4 516	4 516	4 516	4 516	4 516	4 516
13	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	КДА	3 492	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581	10 581
21	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	ДДА	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	4 169	4 169	4 169	4 169
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	463	1 403	1 403	1 403	1 403	1 403	1 403	1 403	1 403	1 403	1 403	1 403
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	1 192	3 612	3 612	3 612	3 612	3 612	3 612	3 612	3 612	3 612	3 612	3 612

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022- 30.04.2022	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
32	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	ДДА	0	0	0	0	4 983	4 983	4 983	4 983	4 983	4 983	4 983	4 983
35	1	ДДА	0	0	0	0	4 290	4 290	4 290	4 290	4 290	4 290	4 290	4 290
36	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	ДДА	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	4 515
42	1	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	ДДА	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	ДДА	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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022- 30.04.2022	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
62	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	ДДА	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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	КДА	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	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3	КДА	1 540	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667
90	3	Вакантно	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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022- 30.04.2022	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
92	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	ДДА	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	2 330	2 330	2 330	2 330	2 330	2 330	2 330	2 330	2 330
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	ДДА	0	0	0	0	0	6 062	6 062	6 062	6 062	6 062	6 062	6 062
106	3	КДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	3 537	10 717	10 717	10 717	10 717	10 717	10 717	10 717	10 717	10 717	10 717	10 717
116	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	20.04.2022- 30.04.2022	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
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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	825	2 499	2 499	2 499	2 499	2 499	2 499	2 499	2 499	2 499	2 499	2 499
136	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	КДА	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	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	КДА	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	20.04.2022-30.04.2022	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
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
154	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО			11 049	33 479	37 995	40 325	49 598	55 660	63 600	63 600	67 769	67 769	67 769	72 284

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.32 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	01.04.2023-30.04.2023	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
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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	5 093	5 093	5 093	5 093	5 093	5 093	5 093	5 093	5 093	5 093	5 093	5 093
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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	ДДА	3 243	3 243	3 243	3 243	3 243	3 243	3 243	3 243	3 243	3 243	3 243	3 243
9	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	4 741	4 741	4 741	4 741	4 741	4 741	4 741	4 741	4 741	4 741	4 741	4 741
13	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	КДА	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110	11 110

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
21	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	ДДА	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	4 377	4 377	4 377	4 377	4 377	4 377	4 377	4 377	4 377	4 377	4 377	4 377
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	1 473	1 473	1 473	1 473	1 473	1 473	1 473	1 473	1 473	1 473	1 473	1 473
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	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792	3 792
32	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	ДДА	5 232	5 232	5 232	5 232	5 232	5 232	5 232	5 232	5 232	5 232	5 232	5 232
35	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
36	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	4 741	4 741	4 741	4 741	4 741	4 741	4 741	4 741	4 741	4 741	4 741	4 741
42	1	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
51	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	ДДА	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	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	ДДА	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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
81	2	КДА	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	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3	КДА	4 900	4 900	4 900	4 900	4 900	4 900	4 900	4 900	4 900	4 900	4 900	4 900
90	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	ДДА	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	2 447	2 447	2 447	2 447	2 447	2 447	2 447	2 447	2 447	2 447	2 447	2 447
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	ДДА	6 365	6 365	6 365	6 365	6 365	6 365	6 365	6 365	6 365	6 365	6 365	6 365
106	3	КДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
111	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	11 253	11 253	11 253	11 253	11 253	11 253	11 253	11 253	11 253	11 253	11 253	11 253
116	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	ДДА	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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	2 624	2 624	2 624	2 624	2 624	2 624	2 624	2 624	2 624	2 624	2 624	2 624
136	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2023- 30.04.2023	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
141	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	КДА	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
154	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО			75 896	75 896	75 896	75 896	75 896	75 896	75 896	75 896	75 896	75 896	75 896	75 896

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.33 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	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	5 348	5 348	5 348	5 348	5 348	5 348	5 348	5 348	5 348	5 348	5 348	5 348
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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	ДДА	3 405	3 405	3 405	3 405	3 405	3 405	3 405	3 405	3 405	3 405	3 405	3 405
9	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
10	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978
13	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	КДА	11 665	11 665	11 665	11 665	11 665	11 665	11 665	11 665	11 665	11 665	11 665	11 665
21	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	ДДА	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	4 596	4 596	4 596	4 596	4 596	4 596	4 596	4 596	4 596	4 596	4 596	4 596
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	1 546	1 546	1 546	1 546	1 546	1 546	1 546	1 546	1 546	1 546	1 546	1 546
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	7 594	7 594	7 594	7 594	7 594
31	1	КДА	3 982	3 982	3 982	3 982	3 982	3 982	3 982	3 982	3 982	3 982	3 982	3 982
32	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	ДДА	5 494	5 494	5 494	5 494	5 494	5 494	5 494	5 494	5 494	5 494	5 494	5 494
35	1	ДДА	4 730	4 730	4 730	4 730	4 730	4 730	4 730	4 730	4 730	4 730	4 730	4 730
36	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
40	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978	4 978
42	1	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	ДДА	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	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	КДА	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	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	3	КДА	5 145	5 145	5 145	5 145	5 145	5 145	5 145	5 145	5 145	5 145	5 145	5 145
90	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	ДДА	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	2 569	2 569	2 569	2 569	2 569	2 569	2 569	2 569	2 569	2 569	2 569	2 569
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
100	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	ДДА	6 684	6 684	6 684	6 684	6 684	6 684	6 684	6 684	6 684	6 684	6 684	6 684
106	3	КДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	11 816	11 816	11 816	11 816	11 816	11 816	11 816	11 816	11 816	11 816	11 816	11 816
116	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	ДДА	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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2024- 30.04.2024	01.05.2024- 31.05.2024	01.06.2024- 30.06.2024	01.07.2024- 31.07.2024	01.08.2024- 31.08.2024	01.09.2024- 30.09.2024	01.10.2024- 31.10.2024	01.11.2024- 30.11.2024	01.12.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.01.2025	01.02.2025- 28.02.2025	01.03.2025- 31.03.2025
130	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	2 755	2 755	2 755	2 755	2 755	2 755	2 755	2 755	2 755	2 755	2 755	2 755
136	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	КДА	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	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	5	КДА	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
154	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО			79 691	79 691	79 691	79 691	79 691	79 691	79 691	87 285	87 285	87 285	87 285	87 285

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.34 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	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1	ДДА	5 615	5 615	5 615	5 615	5 615	5 615	5 615	5 615	5 615	5 615	5 615	5 615
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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	1	ДДА	3 576	3 576	3 576	3 576	3 576	3 576	3 576	3 576	3 576	3 576	3 576	3 576
9	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	1	ДДА	5 227	5 227	5 227	5 227	5 227	5 227	5 227	5 227	5 227	5 227	5 227	5 227
13	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	1	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	1	КДА	12 248	12 248	12 248	12 248	12 248	12 248	12 248	12 248	12 248	12 248	12 248	12 248
21	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	1	ДДА	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	4 826	4 826	4 826	4 826	4 826	4 826	4 826	4 826	4 826	4 826	4 826	4 826
25	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	1	КДА	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624
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	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
29	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	1	ДДА	7 973	7 973	7 973	7 973	7 973	7 973	7 973	7 973	7 973	7 973	7 973	7 973
31	1	КДА	4 181	4 181	4 181	4 181	4 181	4 181	4 181	4 181	4 181	4 181	4 181	4 181
32	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	1	ДДА	5 768	5 768	5 768	5 768	5 768	5 768	5 768	5 768	5 768	5 768	5 768	5 768
35	1	ДДА	4 966	4 966	4 966	4 966	4 966	4 966	4 966	4 966	4 966	4 966	4 966	4 966
36	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	1	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	1	ДДА	5 227	5 227	5 227	5 227	5 227	5 227	5 227	5 227	5 227	5 227	5 227	5 227
42	1	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50	1	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	1	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	2	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	2	ДДА	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	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
59	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60	2	ДДА	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	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	2	ДДА	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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	2	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	2	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	2	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	2	КДА	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	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	2	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
89	3	КДА	5 402	5 402	5 402	5 402	5 402	5 402	5 402	5 402	5 402	5 402	5 402	5 402
90	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	3	ДДА	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	2 698	2 698	2 698	2 698	2 698	2 698	2 698	2 698	2 698	2 698	2 698	2 698
99	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	3	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	3	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	3	ДДА	7 018	7 018	7 018	7 018	7 018	7 018	7 018	7 018	7 018	7 018	7 018	7 018
106	3	КДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	3	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	3	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
114	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115	4	КДА	12 406	12 406	12 406	12 406	12 406	12 406	12 406	12 406	12 406	12 406	12 406	12 406
116	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
117	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
119	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
120	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
121	4	ДДА	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	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	4	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	4	КДА	2 893	2 893	2 893	2 893	2 893	2 893	2 893	2 893	2 893	2 893	2 893	2 893
136	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	4	ДДА	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	4	КДА	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	4	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	4	Вакантно	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	ДДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	5	ДДА	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	КДА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Уровень	Тип договора	01.04.2025- 30.04.2025	01.05.2025- 31.05.2025	01.06.2025- 30.06.2025	01.07.2025- 31.07.2025	01.08.2025- 31.08.2025	01.09.2025- 30.09.2025	01.10.2025- 31.10.2025	01.11.2025- 30.11.2025	01.12.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 31.01.2026	01.02.2026- 28.02.2026	01.03.2026- 31.03.2026
149	5	ҚДА	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
154	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	5	Вакантно	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО			91 648	91 648	91 648	91 648	91 648	91 648	91 648	91 648	91 648	91 648	91 648	91 648

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Прочие доходы

Учитывая, что оценка проводится в период существенного ухудшения внешнеполитической и экономической ситуации в Российской Федерации, а также высокой неопределенности, которая в том числе затронула рынок торговой недвижимости, аналитики отмечают снижение покупательской активности, посещаемости ТЦ и прогнозируют сжатие потребительского рынка размер прочих поступлений до конца 2022 г. принимается на уровне 5%. Далее размер прочих поступлений прогнозируется исходя из допущения о равномерном восстановлении прочих доходов к началу последнего прогнозного года (к 01.04.2025 г.) на докризисном уровне в размере 10,67% (уровень 2019 г.). Прочие поступления рассчитываются от арендного дохода по заключенным ДДА, КДА и прогнозного дохода по вакантным площадям.

Поскольку в 2020 - 2021 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 2020-2021 гг., 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. 5.35 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	684 151
Итого прочие доходы, руб. в год без НДС	40 582 607
Доля прочих доходов, %	10,68%

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 незагрузки 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 5,8%.

Учитывая, что оценка проводится в период существенного ухудшения внешнеполитической и экономической ситуации в Российской Федерации, а также высокой неопределенности, которая в том числе затронула рынок торговой недвижимости в первый прогнозный период (с 20.04.2022 г. по 30.04.2022 г.) уровень вакансии принимается в размере 9,7% как среднее значение вакансии за 2021 г. Далее Оценщик исходит из предпосылки, что в течение 2022 г. уровень вакансии будет равномерно увеличиваться и к концу 2022 г. достигнет прогнозного значения в размере 14,0%, так как согласно обзору рынка торговой недвижимости (п. 4.3 Отчета), по состоянию на дату оценки наблюдается рост вакансии и снижение посещаемости торговых центров, аналитиками прогнозируется ротация арендаторов и сжатие потребительского рынка. С 01.01.2023 к последнему прогнозируемому году (01.04.2025 г.) прогнозируется равномерное восстановление вакансии и её стабилизация на докризисном уровне в размере 9,7% (уровень 2021 г.).

В таблице ниже приведен расчет среднего значения вакансии по данным различных аналитических источников по итогам 2021 г., а также прогноз на 2022 г.

Т. 5.36 Уровень вакансии в ТЦ Московского региона по данным аналитики по итогам 2021 г., прогноз 2022 г.

Источник	Вакансия по итогам 2021 г.	Прогноз вакансии на 2022 г.	Источник (ссылка)
Colliers International	11,5%	13,0%	https://www.colliers.com/ https://colliers.agency/analytics
Cushman&Wakefield	10,0%	20,5%*	https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/ https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/aktualnoe/
CBRE	7,1%	-	https://rentnow.ru/analytics/
JLL	6,2%	9,0%	https://www.cre.ru/analytics/85677

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Источник	Вакансия по итогам 2021 г.	Прогноз вакансии на 2022 г.	Источник (ссылка)
Knight Frank	13,7%	13,3%**	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj- nedvizhimosti-moskva-2021 <a href="https://www.knightfrank.ru/research/rynok-torgovoy-
nedvizhimosti-moskva-q1-2022-8976.aspx">https://www.knightfrank.ru/research/rynok-torgovoy- nedvizhimosti-moskva-q1-2022-8976.aspx
Среднее	9,7%	14,0%	—

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

*Среднее значение вакансии за 2022 г, рассчитанное между уровнем вакантных площадей за 1 кв. 2022 г. - 11% и уровнем вакантных площадей прогнозируемым на конец 2022 г. - 30%

**Значение вакансии за 1 кв. 2022 г.

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

При расчете эксплуатационных расходов Оценщик использует фактические данные по эксплуатационным расходам Объекта оценки за 2021 г., предоставленные Заказчиком.

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

При этом Оценщик дополнительно проанализировал среднерыночную величину эксплуатационных расходов (без учета коммунальных платежей) торговых объектов по данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД-29, 2021 г. под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Т. 5.37 Величина ЭР (без КП) по данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД-29, 2021 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-29, 2021 г., руб./кв. м в год с НДС	7 005	5 490
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	5 357	4 199
Величина ЭР без учета КП, руб./кв. м в год без НДС на 2021 г.	4 464	3 499

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, среднерыночный диапазон величины эксплуатационных расходов для торговой недвижимости составляет 3 499-4 464 руб./кв. м в год без НДС.

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

Т. 5.38 Расчет эксплуатационных расходов

Период	Эксплуатационные расходы (с учетом расходов на охрану)
Фактическое годовое значение за 2021 г., руб. в год без НДС	55 493 063
Инфляция по итогам 2021 г., %	8,4%
Годовое значение на дату оценки, руб. в год без НДС	60 154 480
Ежемесячное значение на дату оценки, руб./мес. без НДС	5 012 873

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Стоит отметить, что фактическая величина эксплуатационных расходов оцениваемого объекта в пересчете на 1 кв. м арендопригодной площади, составляющая 60 154 480/17 654,7=3 407 руб./кв. м в год без НДС, несущественно ниже среднерыночного показателя и может быть охарактеризована как сопоставимая.

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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Постоянные операционные расходы

Налог на имущество

Величина налога на имущество является условно-постоянной статьёй расходов и в соответствии с Законом Московской обл. от 21 ноября 2003 г. №150/2003-ОЗ "О налоге на имущество организаций в Московской области" (с изменениями на 29.11.2021 г.)³⁶ 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 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. 5.39 Расчет налога на имущество

Налоговый период	2022	2023	2024	2025	2026
<i>Здание ТЦ с кадастровым номером 50:31:0000000:18255</i>					
Налоговая ставка, %	1,90%	2,00%	2,00%	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	2 038 900 813,28
Величина налога на имущество, руб. в год	38 739 115	40 778 016	40 778 016	40 778 016	40 778 016
Величина налога на имущество, руб. в мес.	3 228 260	3 398 168	3 398 168	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%	2,20%
Налоговая база (справедливая стоимость без НДС), руб.	2 103 000	2 103 000	2 103 000	2 103 000	2 103 000
Величина налога на имущество, руб. в год	46 266	46 266	46 266	46 266	46 266
Величина налога на имущество, руб. в мес.	3 856	3 856	3 856	3 856	3 856
Итого налог на имущество за Объект оценки, руб. в мес.	3 232 116	3 402 024	3 402 024	3 402 024	3 402 024

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 18.11.2021 N 133/16-2021)³⁷, ставка земельного налога устанавливается на уровне 1,5% от величины его кадастровой стоимости.

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

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:31:0040402:66 под зданием ТРЦ составляет 24 134 410,49 руб.

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

Т. 5.40 Расчет земельного налога

Налоговый период	2022	2023	2024	2025	2026
Налоговая ставка	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%

³⁶ <http://docs.cntd.ru/document/5808809>

³⁷ <http://docs.cntd.ru/document/450388104>

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Налоговый период	2022	2023	2024	2025	2026
Налоговая база (кадастровая стоимость)	24 134 410,49	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	362 016
Величина налога на з/у, руб. в мес.	30 168	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. 5.41 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. 5.42 Расчет величины страховых платежей для Объекта Оценки, руб.

Показатель	Значение
Справедливая стоимость Объекта Оценки без учета земельного участка, руб. с НДС	2 803 798 000
Страховая премия, %	0,02%
Величина страховых платежей, руб. с НДС в год	560 760
Величина страховых платежей, руб. с НДС в месяц	46 730

Источник: расчеты Оценщика

Расходы на управление

Расходы на управление принимаются в размере 1,5% от действительного валового дохода от Объекта оценки, по данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД-29, 2021 г. под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Расходы на замещение

Расходы на замещение принимаются в размере 1,5%³⁸ от действительного валового дохода от Объекта оценки.

Расчет ставок дисконтирования и капитализации

С учетом того, что дата оценки приходится на период существенного ухудшения внешнеполитической и экономической ситуации в Российской Федерации, а также высокой неопределенности на внутреннем и внешнем рынках, затронувшей в той или иной степени все рынки и сегменты, в рамках настоящего расчета определяется плавающая (переменная) ставка дисконтирования. Оценщик прогнозирует выход показателей рынка, в т.ч. числе ставок капитализации, вакансии и пр. на докризисный уровень в 4 прогнозный период. Таким образом Оценщиком определяется две ставки дисконтирования, на 1-3 прогнозных периода и на 4 прогнозный период. Дисконтирование потоков 4 прогнозного периода происходит в два этапа:

- 1 этап - дисконтирование на дату начала стабилизированного потока на докризисном уровне с применением ставки дисконтирования для 4 периода.

³⁸Журнал СМАО "Оценочная деятельность" №2/10 2014 http://smao.ru/files/magazine/2014/SMAO04_all21_7.pdf

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

- 2 этап - дисконтирование результатов, полученных на первом этапе на дату оценки с применением ставки дисконтирования для кризисного периода.

Определение ставки дохода на капитал (Re)

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

Расчет ставки дисконта проводился методом кумулятивного построения.

Ставка дохода на капитал включает в себя:

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

rf - безрисковая ставка дохода;

π - премии за риск инвестирования в данный объект недвижимости;

rl - премия за недостаточную ликвидность недвижимости;

rm - премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки дохода

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 (20.04.2022 г.) долгосрочная ставка по рублевым ОФЗ-ПД (Россия, 26238) со сроком погашения в 2041 г. составила 9,92% годовых³⁹.

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 сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

В ходе анализа были рассмотрены следующие риски:

1. Ухудшение общей экономической ситуации

- риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предусмотренным в договоре аренды, снижение деловой активности и изменение структуры спроса на аренду и покупку недвижимости. Повышение уровня указанного риска (до 9 баллов) связано с тем, что оценка проводится в период существенного ухудшения внешнеполитической и экономической ситуации в Российской Федерации, а также высокой неопределенности, затронувшей в той или иной степени все рынки и сегменты.

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 уровне ниже среднего, т.к. в зона расположения Объекта оценки имеются единичные аналогичные объекты, строительство новых масштабных качественных торговых центров не осуществляется (3).

3. Изменение федерального или местного законодательства

- риск связан в первую очередь с земельными отношениями. Также изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением налоговых платежей и регулирования эксплуатации объектов недвижимости. Согласно последним тенденциям изменения в области земельных отношений, скорее всего, будут носить благоприятный характер для пользователей рассматриваемого объекта. В связи с этим риск принимается на минимальном уровне (1).

³⁹ https://www.moex.com/ru/issue.aspx?board=TQOB&code=SU26238RMFS4&utm_source=www.moex.com&utm_term=26238#/bond_2_1

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

4. Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации

- к природным и антропогенным чрезвычайным ситуациям обычно относятся пожар, повреждение водой и другие стихийные бедствия, а также противоправные действия третьих лиц. Тем не менее, существует ряд чрезвычайных ситуаций, которые не предусмотрены стандартным договором страхования. Например, в случае повреждения, гибели или утраты имущества, необходимого для осуществления коммерческой деятельности, может возникнуть полная или частичная остановка бизнес-процессов. К прочим рискам можно отнести полное или частичное внезапное обрушение здания по причине ошибок, допущенных при проектировании здания, отступлении от проекта при ведении строительных работ, нарушении правил монтажа, при вводе в эксплуатацию здания или отдельных его частей со значительными дефектами, при нарушении правил эксплуатации здания, 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.

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

В связи с произошедшими геополитическими событиями около 160 ретейл-компаний (включая онлайн-магазины), объявили о приостановке коммерческой, инвестиционной деятельности, а также поставок на территорию России. По данным аналитиков в 2022 г., на рынке торговой недвижимости вероятен рост числа вакантных площадей, ротация или смена пула арендаторов, сжатие потребительского рынка. Таким образом, сегмент торговой недвижимости находится под негативным влиянием внешних факторов. В связи с этим, а также учитывая класс, масштаб, местоположение Объекта оценки, бизнес-риск принимается на среднем уровне (5).

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).

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.43 Расчет премии за риск инвестирования в объекты экспертным методом

№ п/п	Вид и наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<i>Систематический риск</i>												
1	Ухудшение общей экономической ситуации									1		
2	Увеличение числа конкурирующих объектов			1								
3	Изменение федерального или местного законодательства	1										
<i>Несистематический риск</i>												
4	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	1										
5	Ускоренный износ здания	1										
6	Неправильное оформление договоров аренды		1									
7	Недостаточно эффективный менеджмент		1									
8	Криминогенные факторы	1										
9	Бизнес-риск					1						
10	Правовой статус объектов	1										
<i>Взвешенный итог</i>		5	4	3	0	5	0	0	0	9	0	
Итого:							26					
Количество факторов							10					
Поправка за риск вложений в объект недвижимости, %							2,6%					

Источник: расчеты Оценщика

Определение премии за низкую ликвидность объекта (rl)

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 94,2% площадей заключены договоры аренды, что является достаточно высоким показателем. Фактическая вакансия составляет 5,8% - ниже среднего рыночного уровня 9,7% на дату оценки (см. п. 4.3 Отчета).

Учитывая вышесказанное, Оценщик применил премию за ликвидность для Объекта оценки на уровне 2,5%.

Определение премии за инвестиционный менеджмент (rm)

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. 5.44 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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

$$R_e = 9,92\% + 2,60\% + 2,50\% + 1,50\% = 16,52\%$$

Ставка капитализации терминальной стоимости

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

Учитывая, что ставка капитализации определяется для терминальной стоимости, когда прогнозируется, что основные показатели доходной и расходной части стабилизировались и вакансия постепенно вернулась к докризисному уровню, Оценщик определяет ставку капитализации на основании рыночных данных по итогам 2021 г. Однако ввиду того, что имеется риск что значение ставок капитализации к последнему прогнозному году будет выше текущих, Оценщик использует максимальное значение ставки капитализации в размере 11%. Расчет ставки капитализации терминальной стоимости приведен в таблице ниже.

Т. П. 1 Расчет ставки капитализации терминальной стоимости по итогам 2021 г.

Показатель	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Источник
Colliers International	9,00%	10,00%	9,50%	https://www.colliers.com/
Knight Frank	9,50%	11,00%	10,25%	https://kf.expert/publish/ryнок-investicij-rossiya-2021
CBRE	-	-	10,00%	https://rentnow.ru/analytics/
Cushman&Wakefield	-	-	9,50%	https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/
Среднее по торговой недвижимости	9,0%	11,0%	9,81%	

Источник: источники, указанные в таблице, расчет Оценщика

Ставка дисконтирования для последнего прогнозного года

Учитывая, что оценка проводится в период существенного ухудшения внешнеполитической и экономической ситуации в Российской Федерации, а также высокой неопределенности, в рамках настоящего Отчета ставка дисконтирования для последнего прогнозного периода Оценщиком определяется отдельно, исходя из предположения, что к последнему прогнозному периоду (с 01.04.2025 г. по 31.03.2026 г.) основные показатели доходной и расходной части стабилизируются и вакансия постепенно вернется к докризисному уровню.

Коэффициент капитализации для любого актива, теряющего свою стоимость с течением времени (прежде всего, для недвижимости), рассчитывается на основании ставки дохода на капитал (R_e) и нормы возврата капитала (SFF) (методология приведена в соответствующем приложении настоящего Отчета). Учитывая, что в рамках настоящего расчета ставка капитализации терминальной стоимости определена на основании аналитических данных, из приведенной зависимости можно определить величину ставки дохода на капитал для последнего прогнозного периода - ставку дисконтирования.

Таким образом, ставка дисконтирования для последнего прогнозного периода считается по формуле:

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

R_e - ставка дисконтирования, %;

R_0 - ставка капитализации, %;

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

$SFF(n-k; R_e)$ - норма возврата, %;

n - срок экономической жизни, лет;

k - хронологический срок службы (эффективный) на конец прогнозного периода, лет;

Норма возврата капитала рассчитывалась методом Инвуда.

Объект анализа введен в эксплуатацию в 2011 году. Нормативный срок жизни здания определен Исполнителем на уровне 80 лет. Оставшийся срок экономической жизни Объекта на дату оценки определен длительностью в 66 лет, как отношение между сроком экономической жизни и хронологическим сроком службы на дату оценки. Поскольку прогнозный период равен 4 годам, то оставшийся срок экономической жизни оцениваемого объекта на конец прогнозного периода определен длительностью в 62 лет.

Т. П. 2 Расчет нормы возврата на последний прогнозный период

Показатель	Значение
Нормативный срок службы (срок экономической жизни), лет	80
Год ввода в эксплуатацию	2011

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Показатель	Значение
Хронологический срок службы (эффективный) на последний прогнозный период, лет	14
Оставшийся срок жизни объекта, лет	66
Продолжительность прогнозного периода	4
Оставшийся срок экономической жизни на конец прогнозного периода, лет	62
Норма возврата на конец прогнозного периода	0,002043%

Источник: расчет Исполнителя

Показатель изменения чистого операционного дохода в постпрогнозный период принято равным 4,5% на основании данных о прогнозном уровне инфляции в долгосрочной перспективе, как средний показатель инфляции с 2026 года (постпрогноз) по 2041 г. (дата погашения 15.05.2041 г. ОФЗ-ПД 26238).

Таким образом, ставка дисконтирования (Re) для анализируемого здания равна:

$$Re = 11,00\% + 4,50\% - 0,002043\% = 15,50\%.$$

Определение стоимости в постпрогнозный период

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, что по истечении прогнозного периода объект будет реализован на рынке по стоимости реверсии/остаточной стоимости.

В зависимости от перспектив на постпрогнозный период используют тот или иной способ расчета стоимости реверсии/остаточной стоимости:

- Метод расчета по ликвидационной стоимости. Он применяется в том случае, если в постпрогнозный период ожидается полная потеря стоимости объекта.
- Метод предполагаемой продажи, состоящий в пересчете денежного потока в показатели стоимости с помощью специальных коэффициентов, полученных из анализа ретроспективных данных по продажам сопоставимых объектов.
- Метод предполагаемых доходов. Поскольку оцениваемый объект недвижимости по истечении прогнозного периода не исчерпает срок службы, а прогноз стоимости предполагаемой продажи затруднен из-за трудности долгосрочного прогнозирования рынка недвижимости, собственник объекта при его продаже может исходить из возможности получения будущих доходов. Чистый операционный доход постпрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации. Данный метод используется при дальнейших расчетах.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Т. 5.45 Расчет чистого операционного дохода

Начало прогнозного периода	20.04.2022	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
Конец прогнозного периода	30.04.2022	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
Арендопригодная площадь помещений, кв. м	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7
Поступления от аренды в соответствии с ДДА, руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	7 409 742	21 944 720	21 435 408	20 777 484	19 322 829	18 625 821	17 353 000	17 064 716	16 613 529	16 716 026	16 645 249	16 636 114
Возмещение эксплуатационных расходов по ДДА, руб., без НДС	577 601	1 750 308	1 745 953	1 694 300	1 612 255	1 535 285	1 455 370	1 406 371	1 385 537	1 402 558	1 402 558	1 408 172
Маркетинговые платежи по ДДА, руб., без НДС	19 414	58 829	54 313	51 983	42 710	36 648	28 708	29 052	24 883	24 883	24 883	21 024
Поступления от аренды по КДА с учетом скидок, руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	2 867 456	9 212 035	9 762 418	10 420 342	11 936 390	12 677 467	13 950 288	14 233 955	14 674 410	14 686 456	14 755 545	15 052 108
Возмещение эксплуатационных расходов по КДА, руб., без НДС	102 009	309 121	318 152	369 805	451 850	528 820	608 735	656 694	677 528	677 528	677 528	700 108
Возмещение маркетинговых платежей, руб., без НДС	11 049	33 479	37 995	40 325	49 598	55 660	63 600	63 600	67 769	67 769	67 769	72 284
Прочие доходы от ДДА, руб., без НДС	400 338	1 187 693	1 161 784	1 126 188	1 048 890	1 009 888	941 854	925 007	901 197	943 460	975 925	1 011 657
Прочие доходы от КДА, руб., без НДС	149 026	477 732	505 928	541 524	621 892	663 097	731 131	747 712	770 985	802 451	837 045	886 172
Прочие поступления, % от арендного дохода	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,20%	5,40%	5,60%
Потенциальный валовой доход, руб. без НДС	11 536 635	34 973 917	35 021 951	35 021 951	35 086 414	35 132 686	35 132 686	35 127 107	35 115 838	35 321 131	35 386 502	35 787 639
Площадь загруженная ДДА, кв. м	15 353,2	15 200,6	15 003,5	14 833,8	14 196,0	13 937,7	13 797,3	13 485,8	13 288,3	13 286,3	13 223,3	13 160,6
Площадь загруженная КДА, в том числе вакантная площадь, кв. м	2 301,5	2 454,1	2 651,2	2 820,9	3 458,7	3 717,0	3 857,4	4 168,9	4 366,4	4 368,4	4 431,4	4 494,1
Площадь недозагрузки при среднерыночной вакансии, кв. м	1 712,5	1 807,8	1 903,2	1 998,5	2 093,8	2 189,2	2 284,5	2 379,9	2 471,7	2 445,2	2 418,7	2 392,2
Необходимый уровень загрузки площадей, загруженных КДА, для достижения рыночного уровня недозагрузки по ТРЦ в целом, кв. м	589,0	646,3	748,0	822,4	1 364,9	1 527,8	1 572,9	1 789,0	1 894,7	1 923,2	2 012,7	2 101,9
Необходимый уровень загрузки площадей, загруженных КДА, для достижения рыночного уровня недозагрузки по ТРЦ в целом, %	25,59%	26,34%	28,21%	29,15%	39,46%	41,10%	40,78%	42,91%	43,39%	44,03%	45,42%	46,77%
Вакансия (рыночный уровень недозагрузки), %	9,70%	10,24%	10,78%	11,32%	11,86%	12,40%	12,94%	13,48%	14,00%	13,85%	13,70%	13,55%
Действительный валовой доход по ТЦ, руб., без НДС	9 207 944	27 584 075	27 394 627	26 964 892	27 180 053	26 930 835	26 040 193	26 162 857	25 950 287	26 234 847	26 469 283	26 892 548
Операционные расходы, руб. без НДС	1 807 788	9 812 201	5 470 522	5 464 076	15 254 156	5 463 566	5 450 206	15 238 898	5 448 857	6 480 765	16 610 949	6 490 630
Условно-переменные операционные расходы, руб. без НДС	1 654 248	5 012 873	5 012 873	5 012 873	5 012 873	5 012 873	5 012 873	5 012 873	5 012 873	6 040 512	6 040 512	6 040 512
Эксплуатация (без КП), руб.	1 654 248	5 012 873	5 012 873	5 012 873	5 012 873	5 012 873	5 012 873	5 012 873	5 012 873	6 040 512	6 040 512	6 040 512
Условно-постоянные операционные расходы, руб. без НДС	153 540	4 799 328	457 649	451 203	10 241 283	450 693	437 333	10 226 025	435 984	440 253	10 570 437	450 118
Налог на землю (поквартально), руб.		40 123			90 504			90 504			90 504	
Налог на землю, руб.	9 955	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.		4 298 714			9 696 348			9 696 348			10 036 164	
Налог на имущество ежемесячно, руб.	1 066 598	3 232 116	3 232 116	3 232 116	3 232 116	3 232 116	3 232 116	3 232 116	3 232 116	3 402 024	3 402 024	3 402 024

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Начало прогнозного периода	20.04.2022	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
Страховые платежи, руб.	15 421	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730
Расходы на управление, руб.	138 119	413 761	410 919	404 473	407 701	403 963	390 603	392 443	389 254	393 523	397 039	403 388
Расходы на замещение, руб.	138 119	413 761	410 919	404 473	407 701	403 963	390 603	392 443	389 254	393 523	397 039	403 388
Чистый операционный доход, руб. без НДС	7 262 037	17 358 113	21 513 186	21 096 343	11 518 196	21 063 306	20 199 384	10 531 516	20 112 176	19 360 559	9 461 295	19 998 530

Источник: расчеты Оценщика

*Примечание: в первом прогнозном периоде учтена доля месяца с 20.04.2022 г. по 30.04.2022 г.

Т. 5.46 Расчет чистого операционного дохода (продолжение)

Начало прогнозного периода	01.04.2023	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
Конец прогнозного периода	30.04.2023	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
Арендопригодная площадь помещений, кв. м	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7
Поступления от аренды в соответствии с ДДА, руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	16 438 298	16 452 735	16 477 775	15 188 524	15 188 524	15 257 277	15 207 273	15 220 509	15 220 509	15 100 801	15 100 801	14 670 689
Возмещение эксплуатационных расходов по ДДА, руб., без НДС	1 409 169	1 409 169	1 410 554	1 410 554	1 410 554	1 410 554	1 410 554	1 412 986	1 412 986	1 430 858	1 430 858	1 308 131
Маркетинговые платежи по ДДА, руб., без НДС	21 024	21 024	21 024	21 024	21 024	21 024	21 024	21 386	21 386	21 386	21 386	22 076
Поступления от аренды по КДА с учетом скидок, руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	16 022 317	16 022 317	16 022 317	17 311 568	17 311 568	17 311 568	17 364 072	17 364 072	17 364 072	17 590 934	17 590 934	18 278 501
Возмещение эксплуатационных расходов по КДА, руб., без НДС	735 113	735 113	735 113	735 113	735 113	735 113	735 113	735 113	735 113	735 113	735 113	876 569
Возмещение маркетинговых платежей, руб., без НДС	75 896	75 896	75 896	75 896	75 896	75 896	75 896	75 896	75 896	75 896	75 896	75 896
Прочие доходы от ДДА, руб., без НДС	1 036 372	1 072 976	1 110 380	1 063 687	1 096 927	1 134 842	1 164 720	1 199 151	1 232 461	1 258 031	1 291 138	1 280 072
Прочие доходы от КДА, руб., без НДС	976 333	1 010 000	1 043 666	1 159 845	1 196 090	1 232 335	1 272 256	1 308 606	1 344 956	1 398 548	1 435 352	1 538 477
Прочие поступления, % от арендного дохода	5,80%	6,00%	6,20%	6,40%	6,60%	6,80%	7,00%	7,20%	7,40%	7,60%	7,80%	8,00%
Потенциальный валовой доход, руб. без НДС	36 714 522	36 799 230	36 896 725	36 966 211	37 035 696	37 178 609	37 250 908	37 337 719	37 407 379	37 611 567	37 681 478	38 050 411
Площадь загруженная ДДА, кв. м	13 083,3	13 083,3	13 083,3	12 126,9	12 126,9	12 126,9	12 018,9	12 018,9	12 018,9	11 736,1	11 736,1	11 307,6
Площадь загруженная КДА, в том числе вакантная площадь, кв. м	4 571,4	4 571,4	4 571,4	5 527,8	5 527,8	5 527,8	5 635,8	5 635,8	5 635,8	5 918,6	5 918,6	6 347,1
Площадь недозагрузки при среднерыночной вакансии, кв. м	2 365,7	2 339,2	2 312,8	2 286,3	2 259,8	2 233,3	2 206,8	2 180,4	2 153,9	2 127,4	2 100,9	2 074,4
Необходимый уровень загрузки площадей, загруженных КДА, для достижения рыночного уровня недозагрузки по ТРЦ в целом, кв. м	2 205,7	2 232,2	2 258,6	3 241,5	3 268,0	3 294,5	3 429,0	3 455,4	3 481,9	3 791,2	3 817,7	4 272,7
Необходимый уровень загрузки площадей, загруженных КДА, для достижения рыночного уровня недозагрузки по ТРЦ в целом, %	48,25%	48,83%	49,41%	58,64%	59,12%	59,60%	60,84%	61,31%	61,78%	64,06%	64,50%	67,32%
Вакансия (рыночный уровень недозагрузки), %	13,40%	13,25%	13,10%	12,95%	12,80%	12,65%	12,50%	12,35%	12,20%	12,05%	11,90%	11,75%
Действительный валовый доход по ТЦ, руб., без НДС	27 498 023	27 668 800	27 852 755	28 991 001	29 138 225	29 359 225	29 635 331	29 799 480	29 946 821	30 495 271	30 639 238	31 262 957
Операционные расходы, руб. без НДС	6 499 712	16 798 850	6 505 033	6 522 107	16 820 891	6 527 630	6 531 772	16 830 810	6 536 444	7 118 520	17 417 256	7 130 035
Условно-переменные операционные расходы, руб. без НДС	6 040 512	6 040 512	6 040 512	6 040 512	6 040 512	6 040 512	6 040 512	6 040 512	6 040 512	6 614 361	6 614 361	6 614 361

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Начало прогнозного периода	01.04.2023	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
Эксплуатация (без КП), руб.	6 040 512	6 040 512	6 040 512	6 040 512	6 040 512	6 040 512	6 040 512	6 040 512	6 040 512	6 614 361	6 614 361	6 614 361
Условно-постоянные операционные расходы, руб. без НДС	459 200	10 758 338	464 521	481 595	10 780 379	487 118	491 260	10 790 298	495 932	504 159	10 802 895	515 674
Налог на землю (поквартально), руб.		90 504			90 504			90 504			90 504	
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.		10 206 072			10 206 072			10 206 072			10 206 072	
Налог на имущество ежемесячно, руб.	3 402 024	3 402 024	3 402 024	3 402 024	3 402 024	3 402 024	3 402 024	3 402 024	3 402 024	3 402 024	3 402 024	3 402 024
Страховые платежи, руб.	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730
Расходы на управление, руб.	412 470	415 032	417 791	434 865	437 073	440 388	444 530	446 992	449 202	457 429	459 589	468 944
Расходы на замещение, руб.	412 470	415 032	417 791	434 865	437 073	440 388	444 530	446 992	449 202	457 429	459 589	468 944
Чистый операционный доход, руб. без НДС	20 585 841	10 454 918	20 929 931	22 034 029	11 880 261	22 391 207	22 659 029	12 521 678	22 961 175	22 919 322	12 762 393	23 663 978

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.47 Расчет чистого операционного дохода (продолжение)

Начало прогнозного периода	01.04.2024	01.05.2024	01.06.2024	01.07.2024	01.08.2024	01.09.2024	01.10.2024	01.11.2024	01.12.2024	01.01.2025	01.02.2025	01.03.2025
Конец прогнозного периода	30.04.2024	31.05.2024	30.06.2024	31.07.2024	31.08.2024	30.09.2024	31.10.2024	30.11.2024	31.12.2024	31.01.2025	28.02.2025	31.03.2025
Арендопригодная площадь помещений, кв. м	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7
Поступления от аренды в соответствии с ДДА, руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	14 670 689	13 901 552	13 053 038	13 053 038	12 877 352	12 949 542	12 949 542	12 671 583	12 671 583	12 796 005	12 796 005	13 008 151
Возмещение эксплуатационных расходов по ДДА, руб., без НДС	1 308 131	1 308 131	1 279 048	1 279 048	1 279 048	1 279 048	1 279 048	1 227 975	1 227 975	1 246 741	1 246 741	1 268 675
Маркетинговые платежи по ДДА, руб., без НДС	22 076	22 076	22 076	22 076	22 076	22 076	22 076	14 482	14 482	14 482	14 482	15 206
Поступления от аренды по КДА с учетом скидок, руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	19 192 427	19 976 724	20 825 238	20 825 238	21 018 932	21 018 932	21 018 932	21 296 891	21 296 891	21 296 891	21 296 891	21 296 891
Возмещение эксплуатационных расходов по КДА, руб., без НДС	920 397	920 397	949 480	949 480	949 480	949 480	949 480	1 000 553	1 000 553	1 000 553	1 000 553	1 000 553
Возмещение маркетинговых платежей, руб., без НДС	79 691	79 691	79 691	79 691	79 691	79 691	79 691	87 285	87 285	87 285	87 285	87 285
Прочие доходы от ДДА, руб., без НДС	1 312 073	1 279 468	1 234 458	1 263 166	1 276 063	1 311 061	1 339 563	1 335 748	1 363 576	1 405 723	1 433 837	1 486 371
Прочие доходы от КДА, руб., без НДС	1 655 786	1 762 052	1 879 479	1 923 188	1 984 329	2 028 425	2 072 522	2 148 934	2 193 703	2 238 473	2 283 242	2 328 012
Прочие поступления, % от арендного дохода	8,20%	8,40%	8,60%	8,80%	9,00%	9,20%	9,40%	9,60%	9,80%	10,00%	10,20%	10,40%
Потенциальный валовой доход, руб. без НДС	39 161 270	39 250 091	39 322 508	39 394 925	39 486 971	39 638 255	39 710 854	39 783 451	39 856 048	40 086 153	40 159 036	40 491 144
Площадь загруженная ДДА, кв. м	11 307,6	11 019,3	10 613,5	10 613,5	10 379,2	10 379,2	10 379,2	10 302,1	10 302,1	10 302,1	10 302,1	10 302,1
Площадь загруженная КДА, в том числе вакантная площадь, кв. м	6 347,1	6 635,4	7 041,2	7 041,2	7 275,5	7 275,5	7 275,5	7 352,6	7 352,6	7 352,6	7 352,6	7 352,6
Площадь недозагрузки при среднерыночной вакансии, кв. м	2 047,9	2 021,5	1 995,0	1 968,5	1 942,0	1 915,5	1 889,1	1 862,6	1 836,1	1 809,6	1 783,1	1 756,6
Необходимый уровень загрузки площадей, загруженных КДА, для достижения рыночного уровня недозагрузки по ТРЦ в целом, кв. м	4 299,2	4 613,9	5 046,2	5 072,7	5 333,5	5 360,0	5 386,4	5 490,0	5 516,5	5 543,0	5 569,5	5 596,0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Начало прогнозного периода	01.04.2024	01.05.2024	01.06.2024	01.07.2024	01.08.2024	01.09.2024	01.10.2024	01.11.2024	01.12.2024	01.01.2025	01.02.2025	01.03.2025
Необходимый уровень загрузки площадей, загруженных КДА, для достижения рыночного уровня недозагрузки по ТРЦ в целом, %	67,73%	69,53%	71,67%	72,04%	73,31%	73,67%	74,03%	74,67%	75,03%	75,39%	75,75%	76,11%
Вакансия (рыночный уровень недозагрузки), %	11,60%	11,45%	11,30%	11,15%	11,00%	10,85%	10,70%	10,55%	10,40%	10,25%	10,10%	9,95%
Действительный валовый доход по ТЦ, руб., без НДС	32 110 823	32 321 559	32 598 698	32 746 709	33 072 715	33 298 905	33 446 728	33 569 074	33 718 814	34 026 383	34 177 053	34 587 270
Операционные расходы, руб. без НДС	7 142 753	17 442 490	7 150 071	7 152 292	17 453 758	7 160 575	7 162 792	17 461 203	7 166 873	7 555 120	17 853 956	7 563 533
<i>Условно-переменные операционные расходы, руб. без НДС</i>	<i>6 614 361</i>	<i>6 614 361</i>	<i>6 614 361</i>	<i>6 614 361</i>	<i>6 614 361</i>	<i>6 614 361</i>	<i>6 614 361</i>	<i>6 614 361</i>	<i>6 614 361</i>	<i>6 997 994</i>	<i>6 997 994</i>	<i>6 997 994</i>
Эксплуатация (без КП), руб.	6 614 361	6 614 361	6 614 361	6 614 361	6 614 361	6 614 361	6 614 361	6 614 361	6 614 361	6 997 994	6 997 994	6 997 994
<i>Условно-постоянные операционные расходы, руб. без НДС</i>	<i>528 392</i>	<i>10 828 129</i>	<i>535 710</i>	<i>537 931</i>	<i>10 839 397</i>	<i>546 214</i>	<i>548 431</i>	<i>10 846 842</i>	<i>552 512</i>	<i>557 126</i>	<i>10 855 962</i>	<i>565 539</i>
Налог на землю (поквартирно), руб.		90 504			90 504			90 504			90 504	
<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 (поквартирно), руб.		10 206 072			10 206 072			10 206 072			10 206 072	
<i>Налог на имущество ежемесячно, руб.</i>	<i>3 402 024</i>	<i>3 402 024</i>	<i>3 402 024</i>	<i>3 402 024</i>	<i>3 402 024</i>	<i>3 402 024</i>	<i>3 402 024</i>	<i>3 402 024</i>	<i>3 402 024</i>	<i>3 402 024</i>	<i>3 402 024</i>	<i>3 402 024</i>
Страховые платежи, руб.	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730
Расходы на управление, руб.	481 662	484 823	488 980	491 201	496 091	499 484	501 701	503 536	505 782	510 396	512 656	518 809
<i>Расходы на замещение, руб.</i>	<i>481 662</i>	<i>484 823</i>	<i>488 980</i>	<i>491 201</i>	<i>496 091</i>	<i>499 484</i>	<i>501 701</i>	<i>503 536</i>	<i>505 782</i>	<i>510 396</i>	<i>512 656</i>	<i>518 809</i>
Чистый операционный доход, руб. без НДС	24 486 408	14 394 246	24 959 647	25 103 216	15 122 866	25 638 846	25 782 235	15 604 335	26 046 159	25 960 867	15 810 441	26 504 928

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.48 Расчет чистого операционного дохода (продолжение)

Начало прогнозного периода	01.04.2025	01.05.2025	01.06.2025	01.07.2025	01.08.2025	01.09.2025	01.10.2025	01.11.2025	01.12.2025	01.01.2026	01.02.2026	01.03.2026
Конец прогнозного периода	30.04.2025	31.05.2025	30.06.2025	31.07.2025	31.08.2025	30.09.2025	31.10.2025	30.11.2025	31.12.2025	31.01.2026	28.02.2026	31.03.2026
Арендопригодная площадь помещений, кв. м	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7	17 654,7
Поступления от аренды в соответствии с ДДА, руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	12 204 502	12 220 419	12 220 419	12 220 419	12 220 419	12 296 219	12 296 219	11 514 833	11 514 833	11 645 476	11 645 476	11 827 340
Возмещение эксплуатационных расходов по ДДА, руб., без НДС	1 146 883	1 146 883	1 146 883	1 146 883	1 146 883	1 146 883	1 146 883	1 146 883	1 146 883	1 166 586	1 166 586	1 183 382
Маркетинговые платежи по ДДА, руб., без НДС	15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 206	15 966
Поступления от аренды по КДА с учетом скидок, руб. в год, без НДС, без КП и МП, с учетом ЭР/без учета ЭР	23 165 381	23 165 381	23 165 381	23 165 381	23 165 381	23 165 381	23 165 381	23 946 767	23 946 767	23 946 767	23 946 767	23 946 767
Возмещение эксплуатационных расходов по КДА, руб., без НДС	1 172 369	1 172 369	1 172 369	1 172 369	1 172 369	1 172 369	1 172 369	1 172 369	1 172 369	1 172 369	1 172 369	1 172 369
Возмещение маркетинговых платежей, руб., без НДС	91 648	91 648	91 648	91 648	91 648	91 648	91 648	91 648	91 648	91 648	91 648	91 648
Прочие доходы от ДДА, руб., без НДС	1 427 552	1 429 252	1 429 252	1 429 252	1 429 252	1 437 347	1 437 347	1 353 895	1 353 895	1 369 952	1 369 952	1 391 250
Прочие доходы от КДА, руб., без НДС	2 609 060	2 609 060	2 609 060	2 609 060	2 609 060	2 609 060	2 609 060	2 692 512	2 692 512	2 692 512	2 692 512	2 692 512
<i>Прочие поступления, % от арендного дохода</i>	<i>10,68%</i>	<i>10,68%</i>	<i>10,68%</i>	<i>10,68%</i>	<i>10,68%</i>	<i>10,68%</i>	<i>10,68%</i>	<i>10,68%</i>	<i>10,68%</i>	<i>10,68%</i>	<i>10,68%</i>	<i>10,68%</i>

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Начало прогнозного периода	01.04.2025	01.05.2025	01.06.2025	01.07.2025	01.08.2025	01.09.2025	01.10.2025	01.11.2025	01.12.2025	01.01.2026	01.02.2026	01.03.2026
Потенциальный валовой доход, руб. без НДС	41 832 601	41 850 218	41 850 218	41 850 218	41 850 218	41 934 113	41 934 113	41 934 113	41 934 113	42 100 516	42 100 516	42 321 234
Площадь загруженная ДДА, кв. м	9 921,6	9 921,6	9 921,6	9 921,6	9 921,6	9 921,6	9 921,6	9 447,0	9 447,0	9 447,0	9 447,0	9 447,0
Площадь загруженная КДА, в том числе вакантная площадь, кв. м	7 733,1	7 733,1	7 733,1	7 733,1	7 733,1	7 733,1	7 733,1	8 207,7	8 207,7	8 207,7	8 207,7	8 207,7
Площадь недозагрузки при среднерыночной вакансии, кв. м	1 712,5	1 712,5	1 712,5	1 712,5	1 712,5	1 712,5	1 712,5	1 712,5	1 712,5	1 712,5	1 712,5	1 712,5
Необходимый уровень загрузки площадей, загруженных КДА, для достижения рыночного уровня недозагрузки по ТРЦ в целом, кв. м	6 020,6	6 020,6	6 020,6	6 020,6	6 020,6	6 020,6	6 020,6	6 495,2	6 495,2	6 495,2	6 495,2	6 495,2
Необходимый уровень загрузки площадей, загруженных КДА, для достижения рыночного уровня недозагрузки по ТРЦ в целом, %	77,85%	77,85%	77,85%	77,85%	77,85%	77,85%	77,85%	79,14%	79,14%	79,14%	79,14%	79,14%
Вакансия (рыночный уровень недозагрузки), %	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%
Действительный валовой доход по ТЦ, руб., без НДС	35 843 583	35 861 200	35 861 200	35 861 200	35 861 200	35 945 095	35 945 095	36 113 485	36 113 485	36 279 888	36 279 888	36 500 606
Операционные расходы, руб. без НДС	7 582 378	17 879 218	7 582 642	7 582 642	17 879 218	7 583 900	7 583 900	17 883 002	7 586 426	7 987 808	18 284 384	7 991 119
Условно-переменные операционные расходы, руб. без НДС	6 997 994	6 997 994	6 997 994	6 997 994	6 997 994	6 997 994	6 997 994	6 997 994	6 997 994	7 396 880	7 396 880	7 396 880
Эксплуатация (без КП), руб.	6 997 994	6 997 994	6 997 994	6 997 994	6 997 994	6 997 994	6 997 994	6 997 994	6 997 994	7 396 880	7 396 880	7 396 880
Условно-постоянные операционные расходы, руб. без НДС	584 384	10 881 224	584 648	584 648	10 881 224	585 906	585 906	10 885 008	588 432	590 928	10 887 504	594 239
Налог на землю (поквартально), руб.		90 504			90 504			90 504			90 504	
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.		10 206 072			10 206 072			10 206 072			10 206 072	
Налог на имущество ежемесячно, руб.	3 402 024	3 402 024	3 402 024	3 402 024	3 402 024	3 402 024	3 402 024	3 402 024	3 402 024	3 402 024	3 402 024	3 402 024
Страховые платежи, руб.	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730	46 730
Расходы на управление, руб.	537 654	537 918	537 918	537 918	537 918	539 176	539 176	541 702	541 702	544 198	544 198	547 509
Расходы на замещение, руб.	537 654	537 918	537 918	537 918	537 918	539 176	539 176	541 702	541 702	544 198	544 198	547 509
Чистый операционный доход, руб. без НДС	27 723 551	17 444 064	27 740 640	27 740 640	17 444 064	27 822 019	27 822 019	17 688 781	27 985 357	27 747 882	17 451 306	27 961 978

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. 5.49 Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Начало прогнозного периода	20.04.2022	01.04.2023	01.04.2024	01.04.2025	Постпрогнозный период
Конец прогнозного периода	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	
Чистый операционный доход, руб. без НДС	199 474 641	225 763 762	265 414 194	292 572 301	305 738 055
Ставка дисконтирования, %		16,52%		15,50%	—
Долгосрочные темпы роста	—	—	—	—	4,5%
Фактор текущей стоимости прогнозного периода для приведения потоков к дате определения ставки дисконтирования, %	0,9292	0,8012	0,6876	0,9305	0,9305
Фактор текущей стоимости прогнозного периода для приведения потоков на дату оценки, %	—	—	—	0,6370	0,6370
Итоговый фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,9292	0,8012	0,6876	0,5927	0,5927
Текущая стоимость денежного потока прогнозного периода, руб.	185 351 836	180 881 926	182 498 800	173 415 941	—
Сумма текущих стоимостей, руб.			722 148 503		
Ставка капитализации, %			11,00%		
Будущая стоимость реверсии, руб.			2 779 436 864		
Текущая стоимость реверсии, руб.			1 647 451 443		
Рыночная стоимость Объекта по доходному подходу, руб. без НДС			2 369 599 946		

Источник: расчеты Оценщика

Вывод: справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 20.04.2022 г. составляет **2 369 599 946 руб., без НДС.**

5.5 ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По итогам расчетов справедливой стоимости Объекта оценки получены следующие результаты:

Т. 5.50 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	2 033 734 871	2 369 599 946

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.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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.

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 использовать его справочно.

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 100%.

Т. 5.51 Результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Подход к оценке	Стоимость по подходу, руб. без НДС	Вес подхода	Взвешенное значение, руб. без НДС
Сравнительный подход	2 033 734 871	0%	0
Доходный подход	2 369 599 946	100%	2 369 599 946
Затратный подход	Не применялся	-	-
Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб. без учета НДС		2 369 599 946	
Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб. без учета НДС, округленно		2 369 600 000	
Стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается*, округленно		33 102 000	
Справедливая стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, руб. без учета НДС, округленно		2 336 498 000	
Справедливая стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, руб. с учетом НДС, округленно		2 803 798 000	

Источник: расчеты Оценщика

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

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

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

Пообъектная разбивка стоимости приведена в таблице ниже.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.52 Пообъектная разбивка стоимости улучшений

Наименование	Стоимость объектов, используемая в целях учета, 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	2 507 482 000	99,91%		2 334 395 000
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	1 387 000	0,06%	2 336 498 000	1 402 000
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	786 000	0,03%		701 000
Итого	2 509 655 000	100,00%		2 336 498 000

Источник: расчеты Оценщика

Заключение:

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 20.04.2022 г. составляет, округленно:

2 369 600 000 (Два миллиарда триста шестьдесят девять миллионов шестьсот 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	2 334 395 000
Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская	1 402 000
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	701 000
Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: РФ, Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96	33 102 000



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

- Социально-экономическое положение России (2021 г.), <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2021.pdf>.
- О текущей ситуации в российской экономике (декабрь 2021 г.-январь 2022 г.), https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/_o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_dekabr_2021_yanvar_2022_goda.html.
- О динамике промышленного производства (январь 2022 г.), <https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6c6cbe20eead1cd/20220202.pdf>.
- Федеральная таможенная служба (ФТС России): <https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>.
- Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки № 12 (70) декабрь 2021 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39705/LB_2021-70.pdf.
- Обзор рисков финансовых рынков № 10 (58) ноябрь-декабрь 2021 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39698/ORFR_2021-10.pdf.
- Банк России, Динамика курсов доллара США и евро к рублю и показатели биржевых торгов, https://cbr.ru/hd_base/micex_doc/.
- Московская биржа, Итоги торгов в 2021 г., <https://www.moex.com/n39381/?nt=0>.
- Московская биржа, Индексы облигаций, <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/#/from=2021-06-30&till=2021-09-30&sort=TRADEDATE&order=desc>.
- Нефть Капитал, Нефть и газ в декабре и итоги 2021 г., <https://yandex.ru/turbo/oilcapital.ru/s/article/general/10-01-2022/neft-i-gaz-v-dekatre-i-itogi-2021-goda>.
- Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>.
- Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, ноябрь 2021 г.).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 г. и на плановый период 2023 г. и 2024 г. (сентябрь 2021 г.).
- Прогноз Global Insight (декабрь 2021 г.; данные Capital IQ).
- Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (ноябрь 2021 г.).
- Bloomberg (декабрь 2021 г.).
- OECD Economic Outlook (декабрь 2021 г.).
- EIU (декабрь 2021 г.).
- IMF (октябрь 2021 г.).
- Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (декабрь 2021 г.).
- Среднесрочный прогноз развития российской экономики (Институт ВЭБ, сентябрь 2021 г.).
- Российская экономика: глобальные и внутренние вызовы долгосрочному развитию (Институт ВЭБ, декабрь 2021 г.).
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №29, 2021 под ред. Е.Е. Яскевича;
- Справочник оценщика недвижимости 2020. Офисно торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород, 2020;
- Журнал СМАО №2 от октября 2014 г. (http://smao.ru/files/magazine/2014/SMAO04_all21_7.pdf);

- Данные Московской биржи:
https://www.moex.com/ru/issue.aspx?board=TQOB&code=SU26238RMFS4&utm_source=www.moex.com&utm_term=26238#/bond_2_1
- Аналитический отчет ООО "ПФК" <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/>;
- Обзор рынка торговой недвижимости Москвы по итогам 2021 г. и 1 кв. 2022 г. компании Colliers International (<https://www.colliers.com/>, <https://colliers.agency/analytics>);
- Обзор рынка торговой недвижимости Москвы по итогам 2021 г. компании Knight Frank по итогам 2021 г. (<https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2021>);
- Обзор рынка инвестиций компании Knight Frank по итогам 2021 г. (<https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-2021>);
- Market beat Lite компании Cushman & Wakefield по итогам 2021 г. (<https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>);
- Прогнозы по торговой недвижимости Москвы от 22.03.2022 г. компании Cushman & Wakefield (<https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/aktualnoe/>);
- Обзор рынка торговой недвижимости Москвы по итогам 2021 г. компании CBRE (<https://rentnow.ru/analytics/>);
- Статья CRE <https://www.cre.ru/analytics/85677>;
- Статья CRE <https://www.cre.ru/analytics/86316>;
- Статья CRE <https://www.cre.ru/analytics/86396>;
- Статья CRE <https://cre.ru/news/86502>;
- Статья CRE <https://cre.ru/analytics/86089>;
- https://new-retail.ru/novosti/retail/rstts_predlozhit_rasshirit_mery_podderzhki_tts_v_tekushchey_ekonomicheskoy_situatsii9498/;
- <https://realty.rbc.ru/news/623436689a7947b584799793>;
- <https://www.rbc.ru/newspaper/2022/03/29/6240464d9a79478739eaf477>;
- <http://www.avito.ru>;
- <http://www.cian.ru>;
- <https://malinaproperty.ru>;
- <https://www.domofond.ru>;
- <https://www.invest.ru>;
- <https://pkk.rosreestr.ru>;
- <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>;
- <https://yandex.ru/map-constructor/>.

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

1. Выписка из ЕГРН от 13.04.2022 г. на здание с к.н. 50:31:0000000:18255.
2. Выписка из ЕГРН от 30.03.2022 г. на земельный участок с к.н. 50:31:0040402:66.
3. Выписка из ЕГРН от 30.03.2022 г. на здание с к.н. 50:31:0000000:14918.
4. Выписка из ЕГРН от 30.03.2022 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 28.02.2022 г.
7. Реестр арендаторов по состоянию на 31.03.2022 г.
8. Данные о вакантных площадях по состоянию на 20.04.2022 г.
9. Разрешения на ввод в эксплуатацию объектов с кад. № 50:31:0040412:232 и № 50:31:0000000:14918.
10. Сведения о фактических доходах за 2019 г. и о дополнительных доходах за 2021 г. и 1 кв. 2022 г., а также данные об операционных расходах за 2019 г., 2021 г. и 1 кв. 2022 г.
11. Информационное письмо от 19.04.2022 г.
12. Информационное письмо № 0806/22 от 07.04.2022 г.
13. Карточка предприятия АО УК "Первая" Д. У. ЗПИФ недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 2"
14. Лист записи ЕГРЮЛ АО УК "Первая" от 04.04.2022 г.
15. 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:

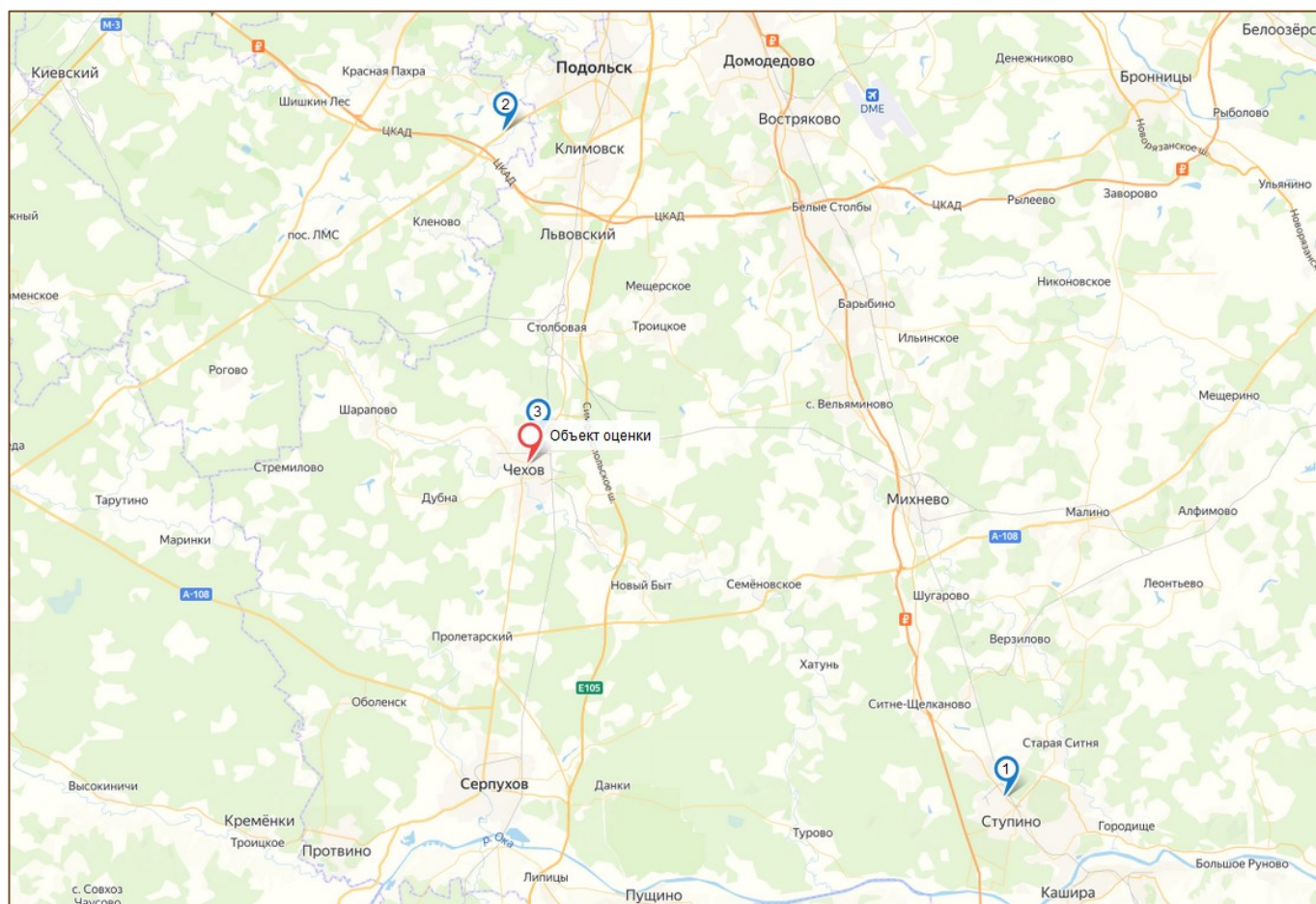
- назначение земельного участка - оцениваемый земельный участок предназначен для размещения торгового центра. В качестве аналогов подбирались объекты под строительство торговой недвижимости;
- местоположение - имеющие сопоставимое местоположение с оцениваемым участком на удалении 30-90 км от МКАД.

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

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Дата оценки/предложения	20.04.2022	Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:31:0040402:66	50:33:0040120:217	77:22:0020226:321	50:31:0020501:6829
Местоположение	Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96	Московская обл., Ступино, ул. Академика Белова	Москва, п Щаповское, вблизи д. Троицкое	Московская обл., Чехов, микрорайон Губернский Симферопольское шоссе, 46 км
Направление	Симферопольское шоссе	Каширское шоссе	Варшавское шоссе	Симферопольское шоссе
Направление	Юг	Юг	Юг	Юг
Удаленность от МКАД, км*	52	84	30	50
Зона	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)
Расположение в пределах города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Многоквартирная жилая застройка/ Зона автомагистралей
Линия домов	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы
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	Под торговые центры	Для размещения объектов торговли ⁴⁰	Для жилищного строительства По ГПЗУ условно разрешенные ВРИ: 4.4 магазины, 4.6 общественное питание
Общая площадь земельного участка, кв. м	9 047	10 000	50 000	5 947
Общая площадь земельного участка, сот.	90,47	100,00	500,00	59,47
Вид права на земельный участок	Право собственности	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Наличие улучшений на земельном участке	Условно свободный	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений
Наличие инженерных коммуникаций	Оценка производится исходя из наличия коммуникаций по границе	По границе	По границе	По границе
Наличие ИРД	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Цена земельного участка, руб.	-	28 620 000**	185 000 000	25 000 000
Цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб.	-	286 200	370 000	420 380
Контактная информация		+7 963 654-29-96	+7 926 821-16-13 (агент Диана)	+7 910 460-22-01 (Андрей)
Источник информации (ссылка)	-	https://stupino.cian.ru/sal_lsk/zemelnye_uchastki/uchastok/commercial/248888689/	https://www.avito.ru/podovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_2061909834	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_2339826967

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

**В результате проведения телефонных переговоров установлено, что земельный участок реализуется совместно с юридическим лицом (продажа ООО).

При продаже только земельного участка (без юридического лица) по договору купли-продажи цена увеличится на 6% от стоимости, указанной в объявлении.

Т. П. 4 Корректировки цен аналогов

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена 1 сот. земельного участка, руб., НДС не облагается	-	286 200	370 000	420 380
Возможность торга	-	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	248 994	321 900	365 731
Дата оценки/предложения	20.04.2022	Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	248 994	321 900	365 731

⁴⁰ ВРИ указан в соответствии с данными Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>), по данным публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru>) ВРИ: 4.0.0 - Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0, 4.8.0, 4.9.0., 4.10.0; 3.1.1 - Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники)

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96	Московская обл., Ступино, ул. Академика Белова	Москва, п. Щаповское, вблизи д. Троицкое	Московская обл., Чехов, микрорайон Губернский Симферопольское шоссе, 46 км
Шоссе	Симферопольское шоссе	Каширское шоссе	Варшавское шоссе	Симферопольское шоссе
Направление	Юг	Юг	Юг	Юг
Удаленность от МКАД, км	52	84	30	50
Зона расположения	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А- 108)	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)
Корректировка на местоположение в зависимости от направления и удаленности от МКАД, %	-	16%	-30%	0%
Расположение в пределах города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Многоквартирная жилая застройка/ Зона автомагистралей
Корректировка на местоположение в зависимости от расположения в пределах города, %	-	14%	14%	14%
Суммарная корректировка на местоположение, %	-	32%	-20%	14%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	328 672	257 520	416 933
Линия расположения	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы
Корректировка на линию расположения, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	328 672	257 520	416 933
Общая площадь земельного участка, сот.	90,47	100,00	500,00	59,47
Корректировка на общую площадь земельного участка (по тренду), %	-	0%	26%	-6%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	328 672	324 475	391 917
Вид права на земельный участок	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права на земельный участок, %	-	16%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	381 260	324 475	391 917
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Под размещение торгового центра	Под торговые центры	Для размещения объектов торговли ⁴¹	Для жилищного строительства По ГПЗУ условно разрешенные ВРИ: 4.4 магазины, 4.6 общественное питание

⁴¹ ВРИ указан в соответствии с данными Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>), по данным публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru>) ВРИ: 4.0.0 - Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0, 4.8.0, 4.9.0., 4.10.0; 3.1.1 - Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков,

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования/ ограничения по строительству, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	381 260	324 475	391 917
Наличие коммуникаций	Оценка производится исходя из наличия коммуникаций по границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка на наличие коммуникаций, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	381 260	324 475	391 917
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	-	381 260	324 475	391 917
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	-	381 260	324 475	391 917
Валовая корректировка	-	3	3	3
Вес	-	1/3	1/3	1/3
Средневзвешенная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	365 884			

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 №29, 2021 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 22.

Т. П. 5 Значения скидки на торг для торговых объектов в Московской обл.

Населенный пункт	Земельные участки		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Московская обл.	9%	13%	11%

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №29, 2021 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 22

Геополитические события, произошедшие в 1 квартале 2022 г. негативно повлияли на рынок торговой недвижимости и девелопмент, при этом влияние кризисных явлений, вызванных пандемией Covid-19, еще сохраняется. Совершается небольшое количество сделок с земельными участками под торговое строительство. Таким образом, по состоянию на дату оценки рынок земельных участков под торговую застройку является неактивным.

очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники)

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Учитывая вышесказанное, а также то, что оценка проводится в период существенного ухудшения внешнеполитической и экономической ситуации в Российской Федерации, высокой неопределенности, затронувшей в той или иной степени все рынки и сегменты, Оценщик принимает скидку на торг на уровне максимального значения из таблицы выше - (-13%).

- **Корректировка на дату предложения**

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

- **Корректировка на местоположение**

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

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

Согласно анализу рынка коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД компании ООО "ПФК", по итогам 2 полугодия 2021 г., г. Ступино, в котором расположен аналог № 1, отнесен к экономической зоне "за пределами МБК (А-108)". Аналог №2 расположен вблизи г. о. Подольск и относится к экономической зоне "от 10 км от МКАД до ММК (А-107)". Оцениваемый земельный участок и аналог № 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. 6 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	0,83	0,93
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,79	0,71	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,71	0,75	0,67	0,79
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75	0,78	0,71	0,82
Окраины города, промзоны	0,67	0,65	0,69	0,60	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 в зонах автомагистралей на окраинах населенных пунктов, однако расположение аналога №3, также характеризуется преимущественно многоэтажной жилой застройкой. В связи с этим, для аналогов №1 и №2 Оценщик принимает относительный показатель стоимости на уровне среднего значения по зоне "зоны автомагистралей" в размере 0,77, а для аналога №3 относительный показатель стоимости рассчитывается как среднее значение между средними показателями зон "многоквартирная жилая застройка" и "зоны автомагистралей" - $(0,77+0,77)/2=0,77$.

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.

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

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

Т. П. 7 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., Ступино, ул. Академика Белова	Москва, п. Щаповское, вблизи д. Троицкое	Московская обл., Чехов, микрорайон Губернский Симферопольское шоссе, 46 км
Направление	Симферопольское шоссе	Каширское шоссе	Варшавское шоссе	Симферопольское шоссе
Направление	Юг	Юг	Юг	Юг
Удаленность от МКАД, км	52	84	30	50
Зона	От ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	От ММК (А-107) до МБК (А-108)
Показатель	69 000	59 700	98 600	69 000
Корректировка на местоположение в зависимости от направления и удаленности от МКАД, %	-	16%	-30%	0%
Расположение в пределах города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Многоквартирная жилая застройка/ Зона автомагистралей
Относительный показатель стоимости в зависимости от расположения в пределах города	0,88	0,77	0,77	0,77
Корректировка на местоположение в зависимости от расположения в пределах города, %	-	14%	14%	14%
Суммарная корректировка на местоположение, %	-	32%	-20%	14%

Источник: расчеты Оценщика

- Корректировка на линию домов**

Оцениваемый объект расположен на первой линии крупной улицы, также как и все рассматриваемые аналоги, в соответствии с чем 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 земельного участка офисно-торгового назначения. Для расчета корректировки на площадь были использованы данные Справочника оценщика 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 земельного участка, кв. м	9 047	10 000	50 000	5 947
Относительный показатель стоимости по тренду	0,756	0,746	0,602	0,800
Корректировка на общую площадь, %	-	0%	26%	-6%

Источник: расчеты Оценщика

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

- Корректировка на вид права на земельный участок**

Земельный участок в составе аналогов №2 и №3 так же, как и участки, входящие в состав объекта оценки, оформлены на праве собственности, земельный участок аналога №1 оформлен на праве долгосрочной аренды. Требуется внесение корректировки по данному параметру.

Корректировка вносится на основании "Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2" / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород, 2020, стр. 68, 71.

Т. 5.53 Поправочные коэффициенты на вид права на земельный участок под офисно-торговую застройку, усредненные данные по России

Наименование	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельных цен земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельным ценам аналогичных участков в собственности	0,86	0,80	0,92

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2020, стр. 68, 71

Расчет корректировки на вид права на земельный участок приведен в таблице ниже.

Т. 5.54 Расчет корректировки на вид права на земельный участок

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3	
		Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность		
Вид права на земельный участок	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Относительный показатель стоимости в зависимости от прав на земельный участок	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на вид права на земельный участок, %	-	16%	0%	0%	0%	0%	0%

Источник: расчеты Оценщика

- Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования**

Оцениваемый объект и подобранные аналоги представляют собой земельные участки с возможностью размещения торговых объектов. Стоит отметить, что, согласно Правилам землепользования и застройки, оцениваемый земельный участок расположен в зоне О-1, одним из основных ВРИ которой является "Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) 4.2". Аналог №1 расположен в территориальной зоне "ТПУ-зона транспортно-пересадочных узлов", в которой также одним из основных ВРИ является "Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) 4.2". ВРИ аналога №2 является размещение объектов торговли (по данным публичной кадастровой карты ВРИ: 4.0.0 - Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0, 4.8.0, 4.9.0., 4.10.0; 3.1.1 - Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники)). Аналог №3 расположен в зоне О-2⁴², одним из условных ВРИ которой является "Магазины 4.4".

⁴² Специализированная общественно-деловая зона. Данная зона установлена для обеспечения условий формирования территорий с широким спектром социальных и коммунально-бытовых функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

П2 | РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

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: **365 884 руб./сот. НДС не облагается.**

Расчет справедливой стоимости земельного участка сравнительному подходу

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

Т. П. 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*	365 884
Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. НДС не облагается*	33 101 525

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 **33 101 525 руб. НДС не облагается.**



ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

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

Аналог № 1

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158889


АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа торгового центра в г. Коломна

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР (ЛОТ 158889) г. Коломна, площадь Восстания д. 7 Котельники (транспортом 40 мин.) Просмотров: 3890



Цена объекта : 1 250 000 000 Р

Цена за м2 : 74 635 Р

- Площадь: 16 748 м2
- Этаж: 1, 2, 3, 4, 5, -1
- Планировка: Открытая
- Отделка: Качественный ремонт
- Высота потолков: 4,2 - 4,4 м
- Мощность электроэнергии: 2500 кВт
- Парковка: Перед фасадом
- Вытяжка: Есть

Информация по арендатору

Арендатор: «Сбербанк», супермаркет «Перекресток», «Макдон

Месячная арендная плата: 8 300 000 руб.

Годовой арендный поток: 99 600 000 руб.

Окупаемость: 12.6 лет (без учета индексации)


ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158889

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА



Отделка: Качественный ремонт

- Высота потолков: 4,2 - 4,4 м
- Мощность электроэнергии: 2500 кВт
- Парковка: Перед фасадом
- Вытяжка: Есть

Информация по арендатору

Арендатор: «Сбербанк», супермаркет «Перекресток», «Макдона

Месячная арендная плата: 8 300 000 руб.

Годовой арендный поток: 99 600 000 руб.

Окупаемость: 12.6 лет (без учета индексации)

Доходность: 8% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2 : 74 635 руб

Общая стоимость : 1 250 000 000 руб

Комиссия: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Продажа торгового центра "Кадо", общей площадью 16 748 м2 в г. Коломна, ул. площадь Восстания, д. 7 (40 минут транспортом от метро "Котельники"). 1 линия домов.

Новорязанское шоссе, 90 км. от МКАД) в центре города рядом с ж/д вокзалом, ст. Голутвин, автовокзалом и городским рынком. Введен в эксплуатацию в 2009 году. 2 пассажирских лифта, 2 группы травалаторов, 2 группы эскалаторов. Пять входов.

Арендаторы: «Сбербанк», магазины: «Паскуччи Шоп», «РокПорт», «Ostin», «Вещь», «House», знаменитые бутики «Макси», «OGGI», «Reebok», «Adidas», «Визави» и многие другие. Предприятия общественного питания – рестораны «Макдональдс», «Якитория», «Литр», «Помидор», кофейня «Карамель», «ОлГуд», «Редмонд», «Милавица», «Ион» и многие другие . Долгосрочные и краткосрочные договора аренды. Месячный арендный поток по арендаторам 8,3 млн. рублей. Окупаемость 12 лет.

Стоимость продажи 1 250 000 000 рублей. Без комиссии.

https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158889

Аналог № 2

← → ↻ 🏠 chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/

Сервисы Авиабилеты Публичная кадастр... Расчет расстояния... Карта Москвы - Эл... Административны... Списание для чтения

31 янв, 06:47 1 298 просмотров, 0 за сегодня Р Платное


Торговая площадь, 19 341 м²

в торговом центре «Карусель»

Московская область, Чехов, Симферопольское ш., 1 [На карте](#)

📍 Симферопольское шоссе, 51 км от МКАД

❤ В избранное



9 фото

1 900 000 000 ₹

98 237 ₹ за м²

+ Это объявление пользуется спросом

По оценке Циан, объект скоро снимут с размещения. Успейте позвонить!

СИГМА ИНВЕСТ

🛡 Опытный PRO

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Ещё 328 объектов

+7 981 666-14-22
+7 985 207-19-42

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

← → ↻ 🏠 chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/

Сервисы Авиабилеты Публичная кадастр... Расчет расстояния... Карта Москвы - Эл... Административны... Списание для чтения

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 19 341 м² ❤ В избранное

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!!
ОКУПАЕМОСТЬ около 6 ЛЕТ !!! Продаём арендный бизнес от собственника - торговое здание с гипермаркетом Карусель, магазинами М.Видео, Детский Мир и другими арендаторами. Общий арендный поток 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, Zolla, Бургер кинг и другие. Кроме тц передаются вспомогательные постройки на земельном участке - склады, ангары и тд. Торговый центр 19 300 м² в г. Чехов. Симферопольское шоссе дом 1.Имеется гостевая парковка. Состояние здания хорошее. На центральной магистрали города. Продается ТЦ общей площадью 19300 кв.м., расположенный на центральной магистрали г. Чехов - Симферопольском шоссе. Рядом расположен новый большой жилой район Губернский, рынок, магазины автомобилей. Перед ТЦ парковка на 300 м/м. Остановка транспортная перед ТЦ. Центральные коммуникации: хол. вода, магистральный газ, электричество 2 МВт, своя котельня. Земля в собственности. Якорные арендаторы: Карусель, М.Видео, Детский мир, Zolla и другие. Новый ТРЦ в МО, г. Чехов, Симферопольское шоссе д.1. Первая линия, 3 этажа. Арендаторы: федеральные сети. Центральные коммуникации, электричество 2 МВт. Собственная газовая котельня. Якорные арендаторы: Гипермаркет, Супермаркет бытовой техники и электроники, Товары для детей,Товары для дома, Универмаг одежды для всей семьи. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

1 900 000 000 ₹

98 237 ₹ за м²

+ Это объявление пользуется спросом

По оценке Циан, объект скоро снимут с размещения. Успейте позвонить!

СИГМА ИНВЕСТ

🛡 Опытный PRO

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Ещё 328 объектов

+7 981 666-14-22
+7 985 207-19-42

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

← → ↻ 🏠 chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/ Список для чтения

Сервисы Авиабилеты Публичная кадастр... Расчет расстояния... Карта Москвы - Эл... Административны...

Фотографии (9) Описание **На карте** Контактное лицо **Торговая площадь, 19 341 м²** В избранное

Торговый центр Карусель

Год постройки	1975	Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее	Площадь участка	1,8 га
Общая площадь	19 323,2 м ²	Статус участка	В собственности

1 900 000 000 ₽

98 237 ₽ за м²

Следить за изменением цены

УСН

Это объявление пользуется спросом
По оценке Циан, объект скоро снимут с размещения. Успейте позвонить!

СИГМА ИНВЕСТ Опытный **PRO**

Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
[Ещё 328 объектов](#)

+7 981 666-14-22
+7 985 207-19-42

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

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

Экспорт Печать Пожаловаться

СИГМА ИНВЕСТ **PRO**

Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
[Ещё 328 объектов](#)
Продажа недвижимости: жилая, загородная, зарубежная, коммерческая. Аренда недвижимости: жилая, загородная, зарубежная, коммерческая. Ипотечное кредито

← → ↻ <https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/> Kerio Connect Client

циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы **ПИК**

Недвижимость в Чехове > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Чехове > Симферопольское шоссе

вчера, 12:33 1 367 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 19 341 м²

в торговом центре «Карусель»
Московская область, Чехов, Симферопольское шоссе, 51 км от МКАД

В избранное

Статистика просмотров за последние 10 дней

1368 просмотров с даты создания объявления 09.03.2016
13 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
20.03	0
21.03	0
22.03	5
23.03	2
24.03	2
25.03	1
26.03	0
27.03	0
28.03	0
29.03	1

Количество просмотров 29 марта: 1

Highcharts.com

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

Аналог № 3

Торговая площадь, 22 000 м²
 в торгово-развлекательном центре «Экватор»
 Московская область, Реутов, мкр. Южный Реутов, ул. Октября, вл10 [На карте](#)
 📍 Новоосино - 8 мин. пешком 📍 Новогиреево - 11 мин. на транспорте
 📍 Улица Дмитриевского - 11 мин. на транспорте
 📍 Носовинское шоссе, 2 км от МКАД

2 650 000 000 ₽
 120 455 ₽ за м²
 +7 966 064-23-13

AGENTСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
INVEST 7
 Документы проверены

РИЕЛТОР
 Отдел продаж INVEST 7
 ⭐ 3.0 - 3

22 000 м² 1 из 6 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

ЭКВАТОР - современный торгово-развлекательный Комплекс современного и динамичного города. Один из крупнейших и красивейших "шопинг-центров" Реутова, над созданием которого работали ведущие специалисты России. Открывшись в октябре 2009 года, ЭКВАТОР сразу стал популярным местом. ЭКВАТОР это более 100 магазинов всемирно известных брендов одежды, гипермаркет электроники и бытовой техники, мебели, посуды и подарков. Объект находится в непосредственной близости от ж/д станции "Реутов". Посещаемость в 2017 году: в среднем 7 000 чел/день; Посещаемость в 2018 году: более 9 000 чел/день и продолжает расти. Бесплатная наземная охраняемая парковка.
 - Высота потолков: 3.5 м
 - 1 отдельный вход
 - Зона разгрузки/погрузки
 - Открытая планировка
 Арендаторы: Перекресток, ЛЭтуль, Familia, Дочки Сыночки. Доходность: от 13.51%. Звоните, чтобы узнать подробности.
 ID: 161250

Статистика просмотров за последние 10 дней
 540 просмотров с даты создания объявления 27.11.2020
 9 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
21.03	1
22.03	0
23.03	2
24.03	2
25.03	1
26.03	1
27.03	0
28.03	0
29.03	1
30.03	1

Количество просмотров за 10 дней: 9

<https://reutov.cian.ru/sale/commercial/245691195/>

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

Аналог № 1*

stupino.cian.ru/sale/commercial/24888689/

Перевести Карта Москвы Почта — Фокин Д... Creatio Росреестр Росстат Мосстат Мин Эконом Разв... ФТС ЦБ РФ Нефть Газ Московская Биржа Циан Яндекс.Недвижим... БРН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Ступино > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Ступино > Каширское шоссе > Новокаширское шоссе

16 мар, 09:07 339 просмотров, 1 за сегодня Платное

Коммерческая земля, 1 га

Московская область, Ступино, ул. Академика Белова [На карте](#)

Новокаширское шоссе, 84 км от МКАД | Каширское шоссе, 88 км от МКАД

В избранное

Привокзальная улица Яandex 2018

3 фото

1.0 га
Площадь

Участок поселений
Категория

27 000 000 ₽ ↓

27 000 000 ₽ за га

+7 963 654-29-96

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

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

Написать сообщение

ID 10432912

Павильоны любой сложности от 19 500 ₽/м²! Под ключ!
Построим павильон любой сложности «под ключ» за 14 дней. Полный цикл работ.

Обучение Аналитика в IT с нуля
Станьте аналитиком с нуля. Он-лайн-обучение с гарантированным трудоустройством.

stupino.cian.ru/sale/commercial/24888689/

Перевести Карта Москвы Почта — Фокин Д... Creatio Росреестр Росстат Мосстат Мин Эконом Разв... ФТС ЦБ РФ Нефть Газ Московская Биржа Циан Яндекс.Недвижим... БРН

1.0 га
Площадь

Участок поселений
Категория

- Участок расположен в 80 км к югу от МКАД, г. Ступино МО является частью территории проектируемого транспортнопересадочного узла Ступино (ТПУ) и прилегает к существующему железнодорожному и автовокзалу Ступино Павелецкого направления Московской железной дороги.
- площадь земельного участка 10 000 кв. м;
- предельная площадь объекта по ППТ 25 000 кв. м;
- этажность объекта до 4 этажей;

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	27 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	2 700 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет
ВРИ	Торговые центры
Можно изменить	Нет

27 000 000 ₽ ↓

27 000 000 ₽ за га

[Следить за изменением цены](#)

УСН

+7 963 654-29-96

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

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

Написать сообщение

ID 10432912

Павильоны любой сложности от 19 500 ₽/м²! Под ключ!
Построим павильон любой сложности «под ключ» за 14 дней. Полный цикл работ.

Обучение Аналитика в IT с нуля
Станьте аналитиком с нуля. Он-лайн-обучение с гарантированным трудоустройством.

stupino.cian.ru/sale/commercial/24888689/

Карты Москвы | Почта — Фокин Д... | Creatio | Росреестр | Росстат | Мосстат | Мин Эконом Разв... | ФТС | ЦБ РФ | Нефте Газ | Московская Биржа | Циан | Яндекс.Недвижим... | БРН

Фотографии (3) | Описание | На карте | Контактное лицо | Похожие объявления

Коммерческая земля, 1 га ❤ В избранное

Технические характеристики	
Электричество	Есть, на участке
Газ	Есть, на участке
Водоснабжение	Есть, по границе участка
Тип	Центральное
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Московская область, Ступино, ул. Академика Белова
 Новокаширское шоссе, 84 км от МКАД | Каширское шоссе, 88 км от МКАД

27 000 000 ₽ ↓

27 000 000 ₽ за га

+7 963 654-29-96

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 10432912

Павильоны любой сложности от 19 500 ₽/м²! Под ключ!

Построим павильон любой сложности «под ключ» за 14 дней. Полный цикл работ.

[ПОДРОБНЕЕ](#) LBC.GROUP

Обучение Аналитика в IT с нуля

Станьте аналитиком с нуля. Онлайн-обучение с гарантированным трудоустройством.

[ПОДРОБНЕЕ](#) GB.RU

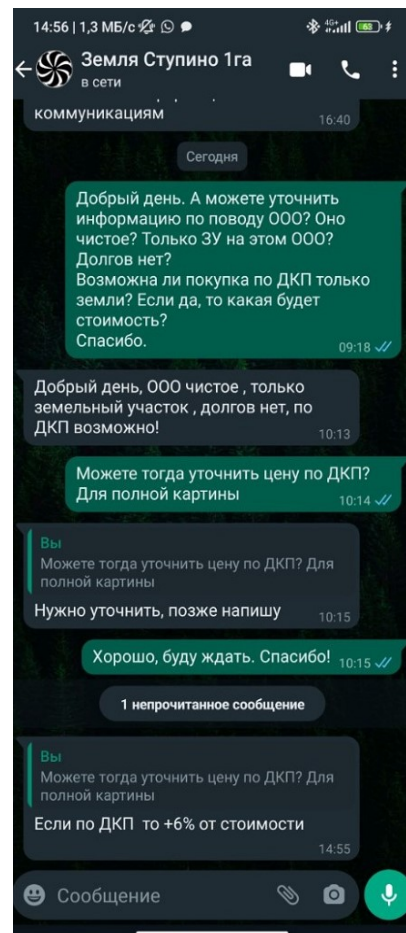
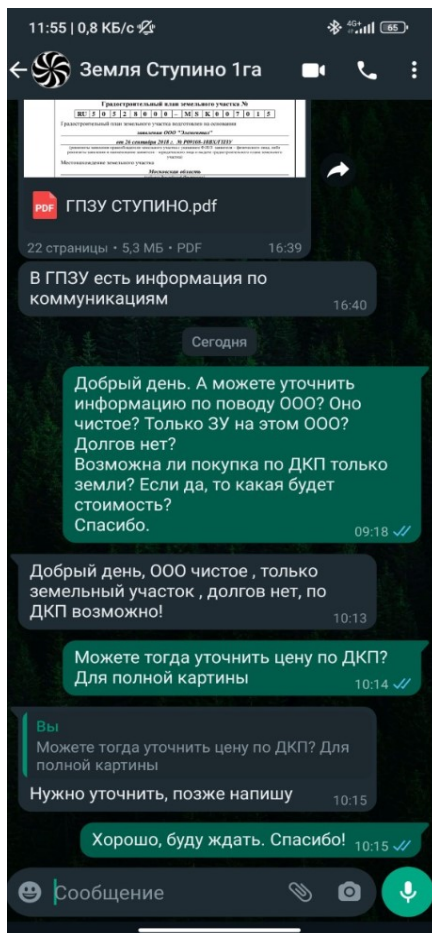
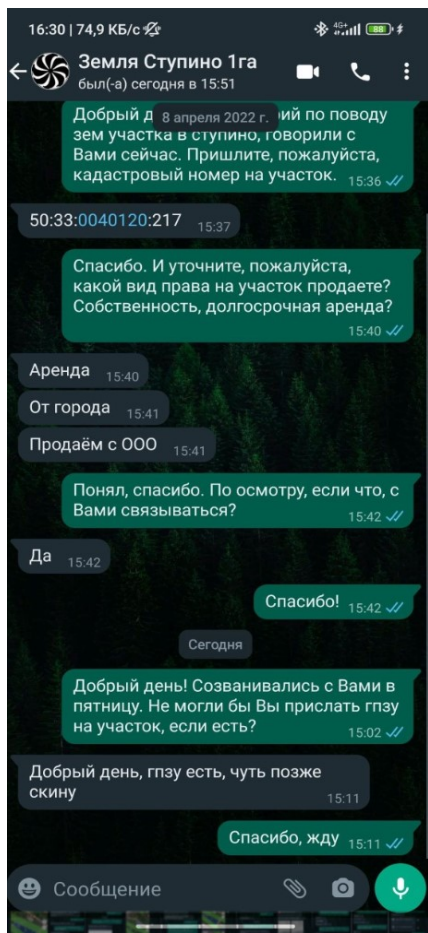
27 000 000 ₽ ↓

История цены

15 окт 2021	27 000 000 ₽	▼ 2 000 000 ₽
11 мая 2021	29 000 000 ₽	▼ 1 000 000 ₽
30 мар 2021	30 000 000 ₽	▲ 10 000 000 ₽
28 янв 2021	20 000 000 ₽	▼ 15 000 000 ₽
25 янв 2021	35 000 000 ₽	▼ 2 000 000 ₽
18 янв 2021	37 000 000 ₽	

https://stupino.cian.ru/sale/commercial/24888689/

* Примечание: участок реализуется совместно с юридическим лицом (продажа ООО). Со слов продавца: в распоряжении юридического лица только земельный участок, указанной в объявлении, юридическое лицо не имеет обременений / арестов / задолженностей. При продаже только участка (без юридического лица) по договору купли-продажи цена увеличится на 6% от стоимости, указанной в объявлении.



Аналог № 2

avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_2061909834

Перевести Карта Москвы Почта — Фокин Д... Creatio Росреестр Росстат Мосстат Мин Эконом Разв... ФТС ЦБ РФ Нефть Газ Московская Биз

Участок 5 га (промназначения)

Добавить в избранное Добавить заметку 28 марта в 08:20

185 000 000 Р
370 000 Р за сотку

8 958 486-84-42

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Диана
Агентство
На Авито с декабря 2013

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2061909834, 726 (+1)

Об участке
Площадь: 500 сот. Расстояние от МКАД: 23 км

Расположение

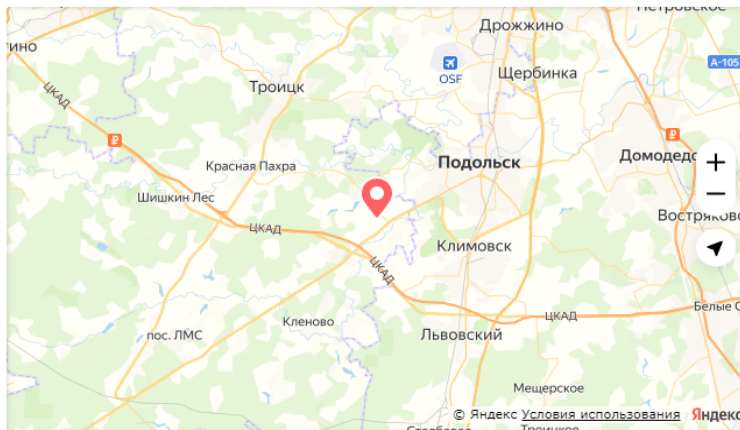
avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_2061909834

Новости Карты Москвы Почта — Фокин Д... Creatio Росреестр Росстат Мосстат Мин Эконом Развиг ФТС ЦБ РФ Нефть Газ Московская Бир

Расположение

Москва, Троицкий административный округ, поселение Щаповское, квартал № 212
Варшавское шоссе, 23 км

Скрыть карту



185 000 000 Р

370 000 Р за сотку

8 958 486-84-42

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Диана

Агентство
На Авито с декабря 2013



9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2061909834, 726 (+1)

Описание

Продается земельный участок промназначения площадью 50 000 кв.м. с площадью застройки 20 000 кв.м. Первая линия Варшавского шоссе. Получены ТУ на газификацию, водоснабжение, канализирование. Согласован и построен съезд-выезд. Оформлены сервитуты на прохождение всех коммуникаций к участку. Рассмотрим варианты соинвестирования.

https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_2061909834

Аналог № 3

avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_2339826967

Новости Карты Москвы Почта — Фокин Д... Creatio Росреестр Росстат Мосстат Мин Эконом Разв... ФТС ЦБ РФ Нефть Газ Мо

Участок 60 сот. (промназначения)

25 000 000 ₽

416 667 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Добавить заметку

9 апреля в 11:26

8 967 557-75-28

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Титан

Агентство

На Авито с июля 2011

Реквизиты проверены

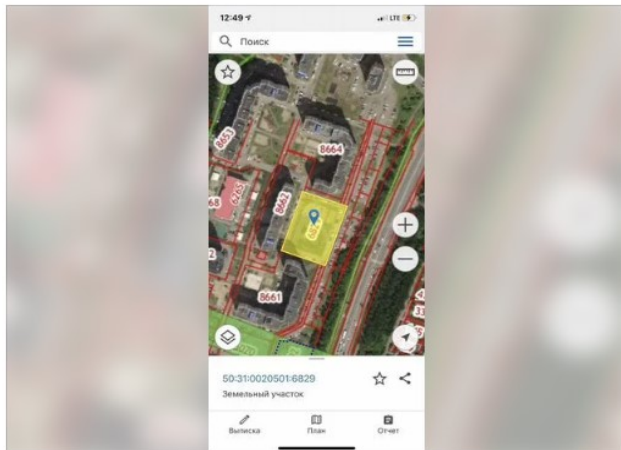
15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Андрей

№ 2339826967, 389 (+4)



Об участке

Площадь: 60 сот.

Расстояние от МКАД: 46 км

Расположение

Московская область, Чехов, микрорайон Губернский

Симферопольское шоссе, 46 км

[Показать карту](#)

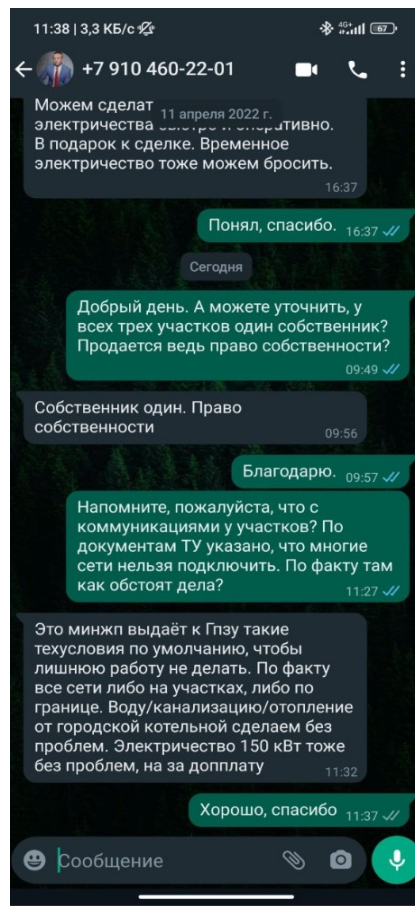
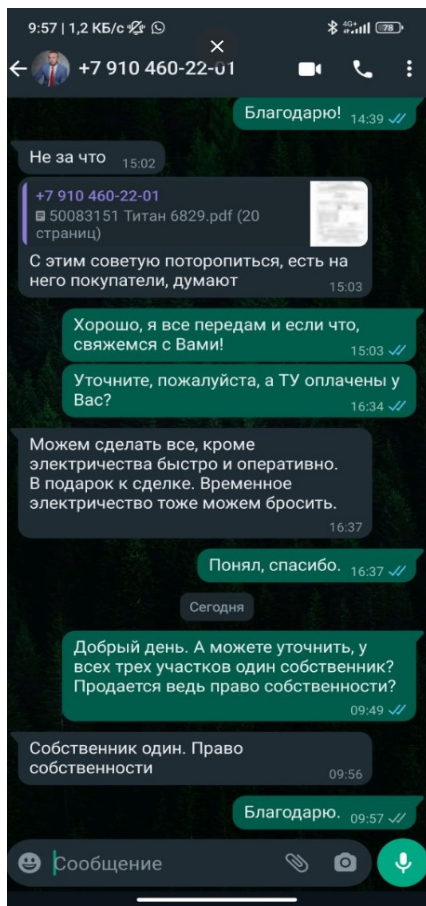
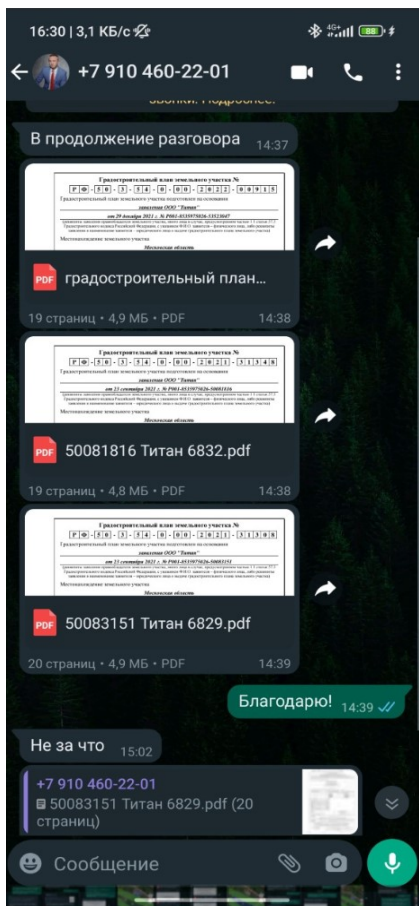
Описание

Участок 60 соток в сердце самого густонаселенного района города.

Все коммуникации городские на участке.

Утвержден ППТ, под здание общественно-делового назначения, гпзу получен, весь доступен для строительства. Просматривается отлично со старосимферопольского шоссе на въезде в город.

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_2339826967





ПРИЛОЖЕНИЕ 4 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

П4.1 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания (замещения) собственности, которая имела бы полезность, аналогичную с рассматриваемой собственностью.

Иными словами, затратный подход для оценки объектов недвижимости основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с справедливой стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимой собственности.

Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Если оцениваемая недвижимость изношена, то делаются скидки на накопленную амортизацию (износ), чтобы рассчитать стоимость, приближенно равную справедливой стоимости.

Затратный подход оценки недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- определение справедливой стоимости прав на земельный участок;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений без учета износа;
- определение величины предпринимательского дохода (прибыли девелопера);
- определение величины накопленного износа улучшений;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения;
- определение справедливой стоимости недвижимости затратным подходом, как суммы стоимостей земельного участка и стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Затратный подход очень полезен при определении справедливой стоимости объектов специализированного имущества, редко продаваемых на рынке, к которым можно отнести некоторые виды коммерческой недвижимости.

Затратный подход обычно дает наиболее достоверные результаты, когда объекты недвижимости являются новыми или сравнительно недавно построенными.

Сравнительный подход

Сравнительный подход (подход по сравнению продаж) основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком, при этом справедливая стоимость в сравнительном подходе рассчитывается на основании изучения рыночных цен объектов недвижимости, конкурирующих друг с другом за долю на рынке.

Подход к оценке по сравнению продаж также основан на принципе замещения, согласно которому рациональный покупатель или инвестор, при наличии на рынке нескольких схожих объектов, не заплатит за конкретный объект недвижимости больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности, иначе говоря когда в наличии имеется несколько сходных или сопоставимых товаров, товар, имеющий наименьшую цену, привлекает наибольший спрос и получает наиболее широкое распространение.

Подход сравнения продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

Подход сравнения продаж при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов и выбор достоверной информации для анализа;
- определение единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единицы сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости Объекта оценки.

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке, такие как, например, цена аренды или продажи на один квадратный метр площади. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость и объясняют наблюдаемую вариацию цен на данном рынке недвижимости. Анализ рынка выявляет, какие элементы сравнения определяют особенную чувствительность цен на недвижимость. Корректировки по элементам сравнения позволяют сузить различия между сравниваемым и оцениваемым имуществом. К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;

- условия продажи;
- время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования.

Окончательное решение о величине результата, определенного подходом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих наибольшее сходство с Объектом оценки.

При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации для определения стоимости подходом сравнения продаж допускается применять методы математической статистики.

Доходный подход

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта определяется доходами и выгодами, которые ожидает получить собственник объекта в будущем от его использования.

Доходный подход исходит из принципа предвидения, который рассматривает стоимость, как создаваемую ожиданием будущих выгод (потока доходов). Доходный подход особенно важен для объектов имущества, которые покупаются и продаются исходя из их способности приносить доходы, т.е. для коммерческой недвижимости.

Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка.

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен тремя методами:

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

При оценке объектов недвижимости доходным подходом задача определения дохода от эксплуатации объекта традиционно решается путем расчета возможных поступлений от сдачи оцениваемой недвижимости в аренду.

В случае использования объекта недвижимости путем сдачи его в аренду расчет его справедливой стоимости предполагает, в первую очередь, определение **потенциального валового дохода (ПВД)** от объекта на основе рыночных ставок арендной платы, характерных для недвижимости аналогичного назначения с учетом ее местоположения, физического состояния, наличия коммуникаций и прочих существенных характеристик. Потенциальный валовой доход представляет собой доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов и рассчитывается путем умножения арендной ставки на площадь Объекта оценки.

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы.}$$

Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например, сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада, рекламного места и т.д.

На следующем этапе рассчитываются операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура и пр.). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства.

Полученный в результате уменьшения потенциального валового дохода на операционные расходы показатель принято называть **чистым операционным доходом (ЧОД)**. Данный показатель затем дисконтируется либо капитализируется.

При использовании метода дисконтирования денежного потока возникает также задача определения размера реверсии, то есть стоимости объекта недвижимости на конец прогнозного периода. Реверсия может быть определена путем:

- назначения цены продажи, исходя из предположений относительно будущего состояния объекта и конъюнктуры рынка;
- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Итоговая стоимость объекта недвижимости складывается из текущих стоимостей будущих денежных потоков и реверсии.

Получаемая в результате применения доходного подхода стоимость недвижимости включает в себя не только стоимость непосредственно зданий или сооружений, но и стоимость прав на земельный участок, на котором они расположены.

Ставка капитализации

Коэффициент (ставка) капитализации применяется при оценке имущества для капитализации дохода за определенный период, как правило, год. Ставка капитализации выражает зависимость между общей суммой доходов, приносимых имуществом, и полной величиной его стоимости.

Одним из методов расчета ставки капитализации (R_0) является "Расчет коэффициента капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива". Этот расчет учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости объекта за рассматриваемый период.

Доход на инвестиции отражает норма отдачи, или ставка дисконтирования, или, более точно, конечная норма отдачи (конечная отдача), в силу того, что учитывается весь период владения. Существует функциональная связь между общей ставкой капитализации и конечной отдачей.

$$R_0 = R_e - \Delta \times SFF$$

где:

R_0 - ставка капитализации;

R_e - ставка дисконтирования, или норма прибыли (отдачи) на всю сумму инвестиций;

Δ - доленое изменение стоимости;

SFF - норма возврата (фактор фонда возмещения).

Ставка капитализации (R_0) включает ставку отдачи на капитал (R_e) и норму возврата (SFF), формирующую отчисления в фонд возмещения капитала.

$\Delta \times SFF$ - член уравнения, компенсирующий изменение стоимости имущества (норма возврата при изменении стоимости).

$$\Delta = \frac{FV - V}{V}$$

где:

Δ - доленое изменение стоимости;

FV - цена возможной перепродажи имущества в конце периода владения (реверсия);

V - стоимость имущества.

Фактор фонда возмещения (SFF) - коэффициент, отражающий величину регулярных вложений в течение определенного времени, для получения по истечении срока, при заданной ставке дохода, одной денежной единицы.

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

где:

SFF - норма возврата (фактор фонда возмещения);

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

n - количество прогнозных лет эксплуатации объекта.

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

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

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

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

$$R_0 = R_e + SFF$$

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

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

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

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

$$Нвк = 100\%/n,$$

где n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

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

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

где

Rf - безрисковая ставка дохода;

n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

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

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

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

П4 | МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

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

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

где

R_o - ставка капитализации;

R_e - ставка дисконтирования, %;

$SFF(n-k; R_e)$ - норма возврата, %;

n - срок экономической жизни, лет;

k - хронологический срок службы (эффективный) на конец прогнозного периода, лет;

K_{Ck+1} - коэффициент коррекции дохода ($k+1$) года.

Корректирующий коэффициент рассчитывается по формуле:

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

где C_{k+1} - изменение чистого операционного дохода в постпрогнозный период (прирост), %;

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

Итоговое значение стоимости реверсии рассчитывается по формуле:

$$V_p = \frac{ЧОД_{k+1}}{R_e + SFF(n-k; R_e)} \times K_{Ck+1} = \frac{ЧОД_k \times (1 + C_{k+1})}{R_e + SFF(n-k; R_e)} \times K_{Ck+1}$$

$ЧОД_k$ - чистый операционный доход последнего прогнозного года.

$ЧОД_{k+1}$ - чистый операционный доход постпрогнозного периода.

Выведение итоговой величины стоимости

Определение итоговой величины стоимости осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки. Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из стоимостных показателей на определенный весовой коэффициент.

Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из полученных стоимостных показателей, и определяющийся обоснованным суждением оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.

П4.2 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Как правило, при оценке справедливой стоимости земельных участков используются:

- Сравнительный подход - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- Доходный подход - метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка производится путем умножения справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

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

Расчет справедливой стоимости земельного участка может быть получен двумя путями:

Путем капитализации земельной ренты, полученной на основе разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени.

Расчет справедливой стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости, определенного на основании капитализации чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости, стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

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


Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.



ПРИЛОЖЕНИЕ 5 ИНФОРМАЦИЯ ОБ
ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

ПОЛИС № 0991R/776/20100/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
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) Лимит ответственности по возмещению <i>судебных и иных расходов</i> Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
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.: Кушнир 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 «Еврозксперт»	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
 в лице Генерального директора Синогейкиной 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 (Перечень Пролонгация) - 0991R/776/20165/20
Исп.: Кушир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушир О.В. +74957880999 #5435

ПОЛИС № 0991R/776/20044/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		23 марта 2022 г.
Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/20044/22 (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.		
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 В ИНН 7709542694 / КПП 773001001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ПОЛИСА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 16 апреля 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 15 апреля 2023 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) 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	
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 2022 г. по 15 апреля 2023 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 2022 г. по 15 апреля 2023 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	

Исл.: Кушницр 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 Синогейкиной Екатерины Гелиевны, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.	



Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20100/21
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435



А С С О Ц И А Ц И Я
«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@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

НАО "Евроэксперт"

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКИ

о том, что Суздаева Дарья Александровна

(Ф.И.О. оценщик)

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: №029871-1 от 24.09.2021. Оценка недвижимости, действителен до 24.09.2024

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

Членство в Экспертном Совете РОО: с 04.06.2021 по 04.06.2023

Место работы (новое): Публичное акционерное общество "Евроэксперт" (ИНН 7709542694)

Место работы (по совместительству): Общество с ограниченной ответственностью "Нелена Павлова Консалтинг" (ИНН 7729517978); Общество с ограниченной ответственностью "Евроэксперт" (ИНН 7730189418)

Стаж в области оценочной деятельности: 13 лет

Общий стаж: 13 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №0991R/776/000041/20-34 от 05.12.2021 на сумму 30000000 руб., срок действия с 01.01.2021 по 31.12.2022;

2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/21/0325R/776/0000001/21-009116 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;

3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/21/0325R/776/0000001/21-009116 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

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)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 06 апреля 2022 г.

Дата составления выписки 06 апреля 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зориков



**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0991R/776/0000041/20-34**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в 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. Неверовского, д. 10, стр. 3А, этаж 5, помещение 8
ИНН: 7709542694

Застрахованное лицо: **Суздальна Дарья Александровна**
Паспортные данные: Дата и место рождения: [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 (Выгодоприобретателям); 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 вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный 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 в 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: **01.01.2021г. - 31.12.2022г.** включительно, и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

М.П.



/Москаленко А.С./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва / 05.12.2021 г.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru





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 .

Перевод с английского языка на русский язык

ТЕГОВА
Европейская группа ассоциаций оценщиков

РОО

СЕРТИФИКАТ ПРИЗНАНИЯ

ЕВРОПЕЙСКАЯ ГРУППА АССОЦИАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ (ТЕГОВА)
и
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ (РОО)

удостоверяют, что нижеуказанное лицо, выполнив все необходимые условия, получает право использовать звание «Признанного европейского оценщика» и аббревиатуру данного звания – РЕВ

Суздалева Дарья РЕВ

Признанный европейский оценщик

Регистрационный номер сертификата: REV-RU/RSA/2024/4

Дата выдачи: 01.06.2019

Действителен до: 31.05.2024

Подлинность настоящего сертификата можно проверить в электронном реестре на сайте www.tegova.org

/подписано/
Гржезик Кшиштоф
Председатель совета директоров
ТЕГОВА

/подписано/
Табакова Светлана
Президент
РОО

Российское общество оценщиков (РОО), 1-й Басманный переулок, 2-а/1, Москва 107078,
Российская Федерация

рев





ПРИЛОЖЕНИЕ 6 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

- поэтажный план ТРЦ "Карнавал" по состоянию на 28.02.2022 г.
- Реестр арендаторов по состоянию на 31.03.2022 г.
- Данные о вакантных площадях по состоянию на 20.04.2022 г.
- Сведения о фактических доходах за 2019 г. и о дополнительных доходах за 2021 г. и 1 кв. 2022 г., а также данные об операционных расходах за 2019 г., 2021 г. и 1 кв. 2022 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., 2021 г. - 1 кв. 2022 г. Согласно информационному письму №б/н от 19.04.2022 г., Заказчик просит не раскрывать указанные выше данные, поскольку данная информация является конфиденциальной. В связи с этим указанные данные не могут быть приведены в настоящем Отчете об оценке, который публикуется в открытом доступе на сайте АО УК "Первая". Учитывая вышеизложенное, указанные данные хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.

№ исх. б/н
от «19» апреля 2022 г.

**Непубличное акционерное общество
«Евроэксперт» (НАО «Евроэксперт»)
Руководителю проектов
Суздалевой Дарье Александровне**

Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбер – Арендный бизнес 2», (Далее – «Заказчик») и Непубличное акционерное общество «Евроэксперт» (НАО «Евроэксперт») (Далее – «Исполнитель») заключили Задание на оценку № 3 к Договору № 09/01/19 от 03.12.2019 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбер – 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 № 99/2022/458236233 от 30.03.2022, 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 УК «Первая»**



/Фетисова С.Н.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1		
Здание		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 30		
Лист № 1 раздела 1		
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255	

Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 314:092-2459; Условный номер 50-50-31/019/2011-084
Местоположение:	Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96
Площадь, м2:	32835
Назначение:	Нежилое
Наименование:	торгово-развлекательный центр
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2011
Год завершения строительства:	2011
Кадастровая стоимость, руб:	2038900813.28
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229, 50:31:0040402:66
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0000000:40553, 50:31:0000000:40554, 50:31:0000000:40555, 50:31:0000000:40556, 50:31:0000000:40557, 50:31:0000000:40558, 50:31:0000000:40559, 50:31:0000000:40560, 50:31:0040402:898
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Здание: торгово-развлекательный центр.
Получатель выписки:	Романов Антон Дмитриевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Акционерное общество "Сбер Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 2" № 710183788



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19
Всего листов выписки: 30	Всего разделов: 4
13.04.2022г.	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев-Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбер Управление Активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:31:0000000:18255-50/001/2017-33 09.11.2017 18:30:58
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		11.08.2021 18:22:28
	номер государственной регистрации:		50:31:0000000:18255-50/155/2021-82
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 09.08.2021 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		АО "Одежда 3000", ИНН: 7708589562
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № НЕД-0088/18, выдан 16.07.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
13.04.2022г.			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255			
4.2	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Аренда 25.07.2019 11:40:51 50:31:0000000:18255-50/001/2019-57 Срок действия с 19.12.2018 с 19.12.2018 на 5 лет Акционерное общество "Модный Континент", ИНН: 7708663960 Договор субаренды, № НЕД-0223/18/5, выдан 19.12.2018, дата государственной регистрации: 25.07.2019, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/001/2019-56 Дополнительное соглашение, № 3, выдан 12.08.2020, дата государственной регистрации: 11.01.2021, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/143/2021-61 данные отсутствуют	
4.3	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Аренда 07.09.2018 15:41:09 50:31:0000000:18255-50/031/2018-36 Срок действия с 07.09.2018 по 08.06.2030 с 07.09.2018 по 08.06.2030 Закрытое акционерное общество "Викинг-Люксор", ИНН: 2128030147 Долгосрочный договор аренды, № 75/16, выдан 01.09.2016, дата государственной регистрации: 07.09.2018, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2018-35 данные отсутствуют	
полное наименование должности			
инициалы, фамилия			



Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19
Лист № 4 раздела 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 30	
13.04.2022г.	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.4	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Доверительное управление 09.11.2017 18:31:00 50:31:0000000:18255-50/001/2017-34 до 30.09.2021 Акционерное общество "Сбер Управление Активами", ИНН: 7726030449 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", выдан 29.08.2016 Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2", № 9, выдан 09.02.2022 данные отсутствуют
4	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		АНУГОВА ИГ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19
	Всего разделов: 4
	Всего листов выписки: 30
13.04.2022г.	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
4.1	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 11.08.2021 18:33:51</p> <p>номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2021-84</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 02.11.2018 на 3 (три) года</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО "ЮНАЙТЭД ТРЭЙДИНГ", ИНН: 7704656218</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды, № НЕД-0183/18, выдан 02.11.2018</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>
4.2	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 11.08.2021 18:25:21</p> <p>номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2021-83</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 08.10.2018 15 лет с даты подписания Акта передачи</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО "ИНТЕРНЭШНЛ РЕСТОРАНТ БРЭНДС", ИНН: 7743242330</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды, № НЕД-0166/18/4, выдан 04.10.2018</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>

полное наименование должности	
	
	инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19
Всего листов выписки: 30	Всего разделов: 4
13.04.2022г.	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
4.3	<p>Вид: Аренда</p> <p>Дата государственной регистрации: 11.08.2021 18:14:44</p> <p>номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2021-81</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.01.2019 на 11 лет с даты подписания передаточного акта</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО "ИНТЕРНЭШНЛ РЕСТОРАНТ БРЭНДС", ИНН: 7743242330</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды, № НЕД-0225/18, выдан 01.01.2019</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 05.10.2016 15:50:08</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-2381/2</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.11.2014 по 31.12.2018 с 01.11.2014 по 31.12.2018</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Андриянов Вадим Владимирович</p> <p>основание государственной регистрации: Дополнительное соглашение №4 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года, выдан 01.08.2015, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-5</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Дополнительное соглашение №7 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года, выдан 01.01.2017, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-7</p> <p>Долгосрочный договор аренды Помещения №12/14, выдан 01.11.2014, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-6</p>
4.4	




полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	Давутова Н.Г.	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19
Лист № 6 раздела 2	Всего разделов: 4
Всего листов раздела 2: 19	Всего листов выписки: 30
13.04.2022г.	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.5 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	17.06.2016 16:56:05
номер государственной регистрации:	50-50/027-50/031/005/2016-6286/4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.05.2013 по 11.04.2016 с 08.05.2013 по 11.04.2016
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АПТЕКА-А.в.е-1", ИНН: 7714844316
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 71/13, выдан 01.04.2013, дата государственной регистрации: 08.05.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/028/2013-140
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют



полное наименование должности	
инициалы, фамилия	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19
13.04.2022г.	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 30	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
4.6	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 24.03.2016 10:24:31</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/001/2016-478/2</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 24.03.2016 на срок 3 года</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Модуль", ИНН: 5053070667</p> <p>основание государственной регистрации: Долгосрочный договор аренды помещения, № 19/14, выдан 21.07.2014, дата государственной регистрации: 24.03.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/001/2016-478/1</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 02.10.2015 15:59:12</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/001/2015-7894/2</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.01.2021 с 01.01.2021 по 31.12.2022</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ГЛОБУС-ПРЕСС XXI", ИНН: 7710423483</p> <p>основание государственной регистрации: Долгосрочный договор аренды помещения, № 73/15, выдан 20.04.2015, дата государственной регистрации: 02.10.2015, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/001/2015-7894/1</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p>
4.7	<p>Дополнительное соглашение к Долгосрочному договору аренды помещения № 73/15 от "20" апреля 2015 г., № 2, выдан 24.05.2016, дата государственной регистрации: 11.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/001-50/027/011/2016-4479/1</p> <p>данные отсутствуют</p>
<p>полное наименование должности</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: right;">инициалы, фамилия</p>	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
13.04.2022г.			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255			

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.8	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Аренда 31.08.2015 13:46:31 50-50/031-50/031/003/2015-7235/2 Срок действия с 31.08.2015 по 31.08.2018 с 31.08.2018 по 31.08.2018 Общество с ограниченной ответственностью "СЕКА", ИНН: 5029150488 Долгосрочный договор аренды помещения, № 28/14, выдан 08.06.2014, дата государственной регистрации: 31.08.2015, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/003/2015-7235/1 данные отсутствуют данные отсутствуют
4.9	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Аренда 19.12.2014 00:00:00 50-50-31/039/2014-053 Срок действия с 19.12.2014 по 19.12.2017 с 19.12.2014 по 19.12.2017 Общество с ограниченной ответственностью "АДАМАС-Ювелирторг", ИНН: 7715711069 Долгосрочный договор аренды помещения, № 68/14, выдан 01.07.2014, дата государственной регистрации: 19.12.2014, номер государственной регистрации: 50-50-31/039/2014-053 данные отсутствуют



полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19
Лист № 9 раздела 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 30	
13.04.2022г.	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.10	Аренда
вид:	26.11.2014 00:00:00
дата государственной регистрации:	50-50-31/056/2014-304
номер государственной регистрации:	Срок действия с 26.11.2014 с 26.11.2014 на 5 лет
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Связной Логистика", ИНН: 7703567318
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 14/14, выдан 24.06.2014, дата государственной регистрации: 26.11.2014, номер государственной регистрации: 50-50-31/056/2014-304
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.11	Аренда
вид:	16.10.2014 00:00:00
дата государственной регистрации:	50-50-31/50/2014-159
номер государственной регистрации:	Срок действия с 16.10.2014 с 16.10.2014 на 5 лет
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КАРИ", ИНН: 7702764909
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Долгосрочный Договор аренды помещения, № 48/14, выдан 01.04.2014, дата государственной регистрации: 16.10.2014, номер государственной регистрации: 50-50-31/50/2014-159
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
полное наименование должности	инициалы, фамилия




Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19
13.04.2022г.	Всего разделов: 4
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 30
50:31:0000000:18255	

4.12	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	31.12.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-31/070/2013-232
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.12.2013 по 28.05.2017 с 31.12.2013 по 28.05.2017 включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КОРОНА", ИНН: 7726739228
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды аренды помещения, № 10/13, выдан 28.06.2013, дата государственной регистрации: 31.12.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/070/2013-232
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Соглашение об уступке прав и обязанностей (перемене стороны) по Долгосрочному договору аренды помещения №10/13 от 28.06.2013г., выдан 01.03.2016, дата государственной регистрации: 21.09.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/02/7011/2016-3115/1 данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют



полное наименование должности		ФАБУТОВА М.Г.
		инициалы, фамилия

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
13.04.2022г.			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255			
4.13	вид: Аренда	дата государственной регистрации: 30.12.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации: 50-50-31/070/2013-211	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 30.12.2013 с 30.12.2013 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "КАРИ", ИНН: 7702764909	основание государственной регистрации: Долгосрочный договор аренды помещения №59/13, выдан 20.09.2013, дата государственной регистрации: 30.12.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/070/2013-211	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют	
4.14	вид: Аренда	дата государственной регистрации: 05.11.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации: 50-50-31/058/2013-367	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 28.10.2013 с 28.10.2013 сроком на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "РУС БУРГЕР", ИНН: 2465213044	основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №61, выдан 08.08.2011, дата государственной регистрации: 28.10.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/058/2013-367	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют	Передаточный акт Закрытого акционерного общества "Фараон" реорганизуемого в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью "Фараон", выдан 30.04.2013 данные отсутствуют	
			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19
Всего листов раздела 2	Всего разделов: 4
Всего листов раздела 2	Всего листов выписки: 30
13.04.2022г.	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	

4.15	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	30.08.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-31/047/2013-133
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.08.2013 с 30.08.2013 на срок 3 года и 2 месяца
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Федосеева Ольга Станиславовна
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 54/13, выдан 02.05.2013, дата государственной регистрации: 30.08.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/047/2013-133
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.16	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	19.12.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-31/071/2012-344
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.12.2012 с 19.12.2012 на 3 года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Связной Логистика", ИНН: 7703567318
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 14, выдан 24.06.2011, дата государственной регистрации: 19.12.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/071/2012-344
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют




полное наименование должности	инициалы, фамилия
	ДАКУТИНА М Г
	М.П.


Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19
Всего листов выписки: 30	Всего разделов: 4
13.04.2022г.	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	


4.17	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	13.11.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-31/064/2012-110
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.11.2012 с 13.11.2012 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АДИДАС", ИНН: 7714037390
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 70, выдан 20.08.2012, дата государственной регистрации: 13.11.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/064/2012-110
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.18	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	24.10.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-31/059/2012-364
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.10.2012 с 01.10.2012 сроком на 10 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Цибисова Наталья Александровна
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 17/12, выдан 01.10.2012, дата государственной регистрации: 24.10.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/059/2012-364
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют




полное наименование должности	
инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
28.03.2022г.			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255			
4.19	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	22.06.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-99/047/2012-128	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.06.2012 по 31.03.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "ТРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения, выдан 17.04.2012, дата государственной регистрации: 22.06.2012, номер государственной регистрации: 50-50-99/047/2012-128	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.20	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	15.05.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/057/2011-119	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.05.2012 с 15.05.2012 на 7 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Эльдorado", ИНН: 7715641735	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 20, выдан 24.06.2011, дата государственной регистрации: 14.12.2011, номер государственной регистрации: 50-50-31/057/2011-119 Соглашение об уступке прав и обязанностей (перенайме) по Договору аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №20 от 24.06.2011, выдан 01.03.2012, дата государственной регистрации: 15.05.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/023/2012-264	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 15 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19
Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4
Всего листов раздела 2: 19	Всего листов выписки: 30
28.03.2022г.	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 20, выдан 24.06.2011	Данные отсутствуют
Соплашение об уступке прав и обязанностей (перенайме) по Договору аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №20 от 24.06.2011, выдан 01.03.2012	данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	11.05.2012 00:00:00
номер государственной регистрации:	50-50-31/022/2012-355
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.05.2012 с 11.05.2012 на 5 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТВОЕ Регион 14", ИНН: 7715840956
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 58, выдан 24.06.2011, дата государственной регистрации: 11.05.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/022/2012-355
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 16 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
28.03.2022г.	Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		
4.22	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Аренда 30.03.2012 00:00:00 50-50-31/013/2012-177 Срок действия с 30.03.2012 по 31.03.2027 ✓ Закрытое акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915 Договор аренды помещения, № 01-6/747, выдан 23.01.2012, дата государственной регистрации: 30.03.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/013/2012-177 данные отсутствуют	
4.23	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Аренда 15.02.2012 00:00:00 50-50-31/004/2012-347 Срок действия с 01.05.2017 по 30.04.2027 с 01.05.2017 по 30.04.2027 Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128 Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 64, выдан 12.07.2011, дата государственной регистрации: 15.02.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/004/2012-347 данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			М.П.



Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 17 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
28.03.2022г.			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255			
4.24	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Аренда 13.02.2012 00:00:00 50-50-31/004/2012-088 Срок действия с 13.02.2012 с 13.02.2012 сроком на 5 лет Общество с ограниченной ответственностью "Эль Пунто", ИНН: 7708135209 Общество с ограниченной ответственностью "Август", ИНН: 7825099392 Договор аренды нежилого помещения, № 40, выдан 13.07.2011, дата государственной регистрации: 13.02.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/004/2012-088 данные отсутствуют данные отсутствуют	
4.25	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Аренда 19.10.2011 00:00:00 50-50-31/046/2011-068 Срок действия с 19.10.2011 с 19.10.2011 сроком на 14 лет Общество с ограниченной ответственностью "Квинта-Рест Чехов", ИНН: 7723786967 Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №67, выдан 08.09.2011, дата государственной регистрации: 19.10.2011, номер государственной регистрации: 50-50-31/046/2011-068 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №67 от 08 сентября 2011 г., № 3, выдан 25.07.2016, дата государственной регистрации: 02.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-4818/1 данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 18 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
28.03.2022г.			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255			

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.26	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	19.10.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-31/046/2011-024
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.10.2011 с 19.10.2011 сроком на 14 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Квинта-Рест Чехов", ИНН: 7723786967
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №66, выдан 08.09.2011, дата государственной регистрации: 19.10.2011, номер государственной регистрации: 50-50-31/046/2011-024 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №66 от 08 сентября 2011 г, № 3, выдан 25.07.2016, дата государственной регистрации: 02.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-4812/1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

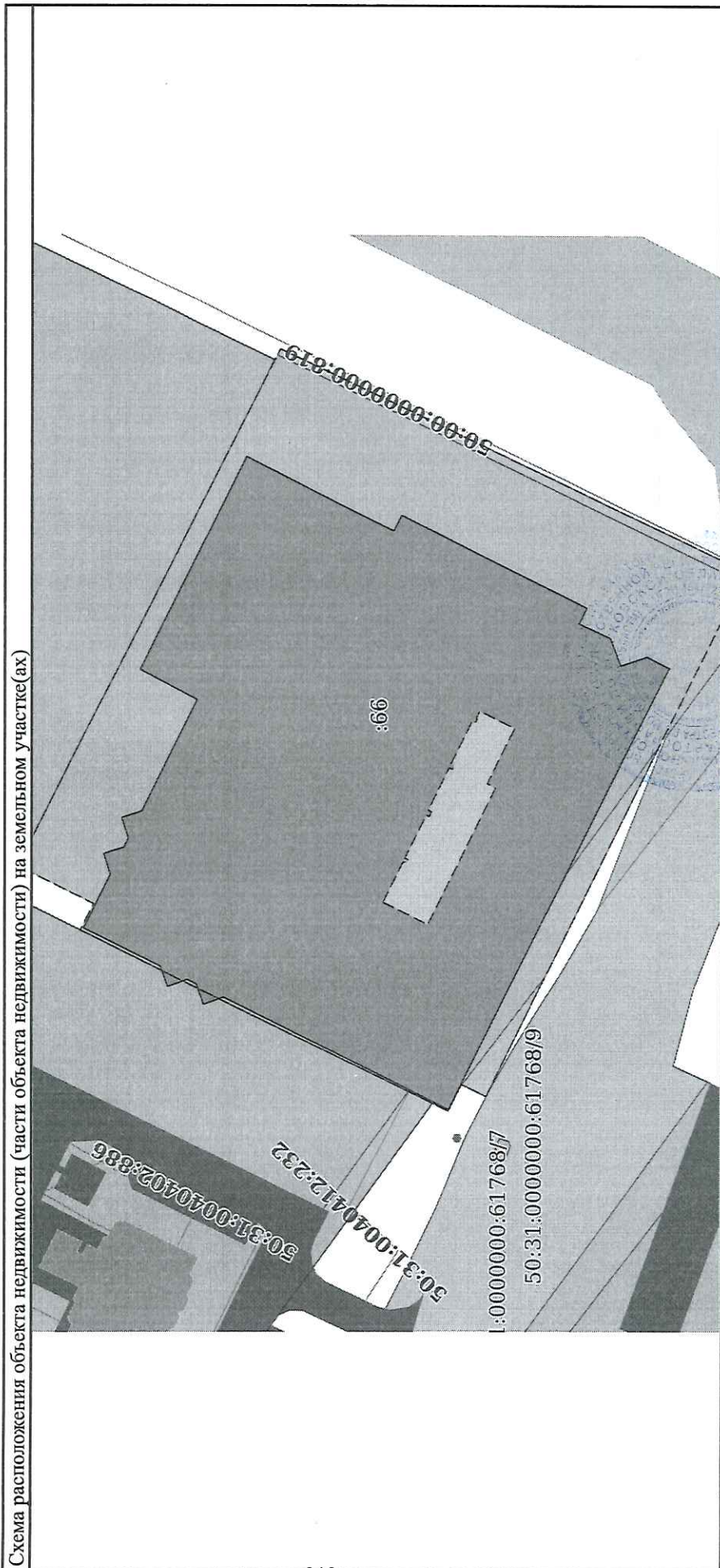
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 19 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4
28.03.2022г.		Всего листов выписки: 30
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного 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 (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права; Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права; Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
28.03.2022г.			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255			



Масштаб 1:1000	Условные обозначения:
----------------	-----------------------

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 30.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
30.03.2022 № 99/2022/458248593		Всего листов выписки: ____
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), 50:31:00000000:18255
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.

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

(вид объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего листов выписки: _____		Всего разделов: _____
30.03.2022 № 99/2022/458248593		
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, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

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 № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
30.03.2022 № 99/2022/458248593	
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незащищенные». 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:	Алексеева Евгения Сергеевна

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

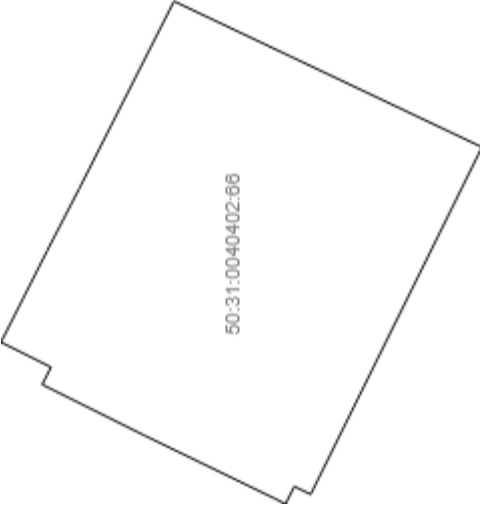
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
30.03.2022 № 99/2022/458248593			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе 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
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.11.2017
	номер государственной регистрации:		50:31:0040402:66-50/001/2017-4
3.	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		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.	Приоритизация 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

М.П.

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
30.03.2022 № 99/2022/458248593	
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66	

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>3.2</u>	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов выписки: _____
30.03.2022 № 99/2022/458248593		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66

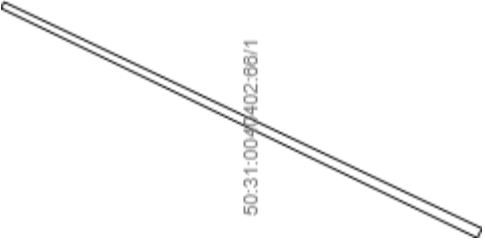
Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК-73			
Зона №			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	402043.54	2184824.39	данные отсутствуют
2	402043.36	2184824.75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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
30.03.2022 № 99/2022/458248593	
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66	

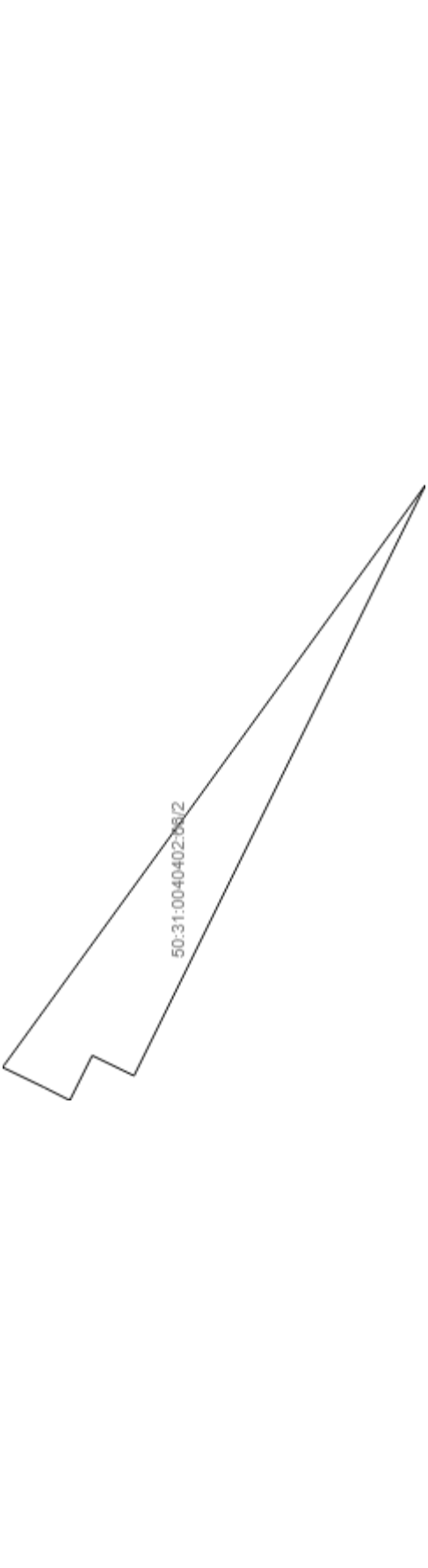
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/1
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего листов выписки: <u> </u>
30.03.2022 № 99/2022/458248593		
Кадастровый номер: 50:31:0040402:66		

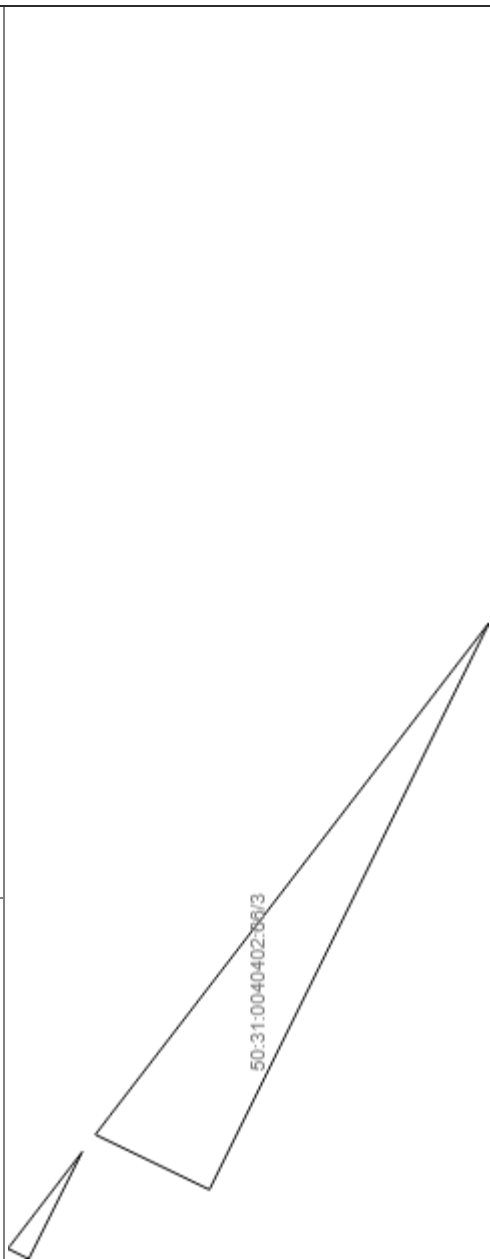
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего листов выписки: <u> </u>
30.03.2022 № 99/2022/458248593		
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 № <u>4.1</u> Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
30.03.2022 № 99/2022/458248593	
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, 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, 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, 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	инициалы, фамилия

М.П.

подпись

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего листов выписки:
30.03.2022 № 99/2022/458248593			
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		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
7	401999.18	2184912	данные отсутствуют
8	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют
10	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют
12	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют
16	401921	2184872.93	данные отсутствуют
17	401999.7	2184910.97	данные отсутствуют
18	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют
19	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют
20	401949.25	2184824.9	данные отсутствуют
21	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют
22	401971.32	2184783.2	данные отсутствуют
23	401971.26	2184783.28	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 листов выписки:
30.03.2022	№ 99/2022/458248593	50:31:0040402:66	
Кадастровый номер:			

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
24	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401968.2	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
30.03.2022 № 99/2022/458248593			
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		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
7	401999.18	2184912	данные отсутствуют
8	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют
10	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют
12	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют
16	401921	2184872.93	данные отсутствуют
17	401999.7	2184910.97	данные отсутствуют
18	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют
19	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют
20	401949.25	2184824.9	данные отсутствуют
21	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют
22	401971.32	2184783.2	данные отсутствуют
23	401971.26	2184783.28	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 листов выписки:
30.03.2022	№ 99/2022/458248593	50:31:0040402:66	
Кадастровый номер:			

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
24	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401968.2	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
30.03.2022 № 99/2022/458248593			50:31:0040402:66	
Кадастровый номер:				
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	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	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
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	401921	2184872.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	401999.7	2184910.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401949.25	2184824.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	401971.32	2184783.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего листов выписки:
30.03.2022	№ 99/2022/458248593	50:31:0040402:66	
Кадастровый номер:			

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
24	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401968.2	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

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

На основании запроса от 30.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2022 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: ___		
30.03.2022 № 99/2022/458242133		
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918	
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402	
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 314:092-4116	
Адрес:	Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская	
Площадь, м²:	54	
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 30.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2022 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: ___
30.03.2022 № 99/2022/458242133			
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 незасвидетельствованные». 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:	Алексеева Евгения Сергеевна	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

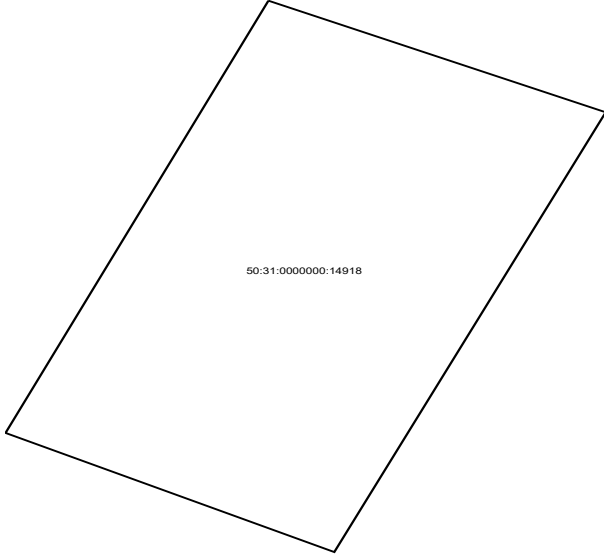
М.П.

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
30.03.2022 № 99/2022/458242133			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:14918	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	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, № 50:31:0000000:14918-50/001/2017-3 от 09.11.2017
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.11.2017	
	номер государственной регистрации:	50:31:0000000:14918-50/001/2017-4	
	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 (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	
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	Всего листов раздела 5 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
30.03.2022 № 99/2022/458242133			
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.

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ___ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : ___		Всего разделов: ___		Всего листов выписки: ___
30.03.2022 № 99/2022/458242133						
Кадастровый номер:				50:31:0000000:14918		
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						ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
30.03.2022 № 99/2022/458242133			
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		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
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 № ___ Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : ___		Всего разделов: ___		Всего листов выписки: ___
30.03.2022 № 99/2022/458242133						
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, м ²
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.

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

На основании запроса от 30.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2022 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: __
30.03.2022 № 99/2022/458245913			
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232	
Номер кадастрового квартала:	50:31:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 314:092-4131		
Адрес:	городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96		
Основная характеристика (для сооружения):	протяженность	345	м
	тип	значение	единица измерения
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
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 30.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2022 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: ___
30.03.2022 № 99/2022/458245913			
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-х учетных участков. Учетный участок №1. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 297,65 м. Материал - полиэтилен. Диаметр 110 мм. Учетный участок №2. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 7,3 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм. Учетный участок №3. Надземный газопровод среднего давления. Протяженность 40,2 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм. Протяженность: 345.1м Сведения о назначении, наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, 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:	Алексеева Евгения Сергеевна	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

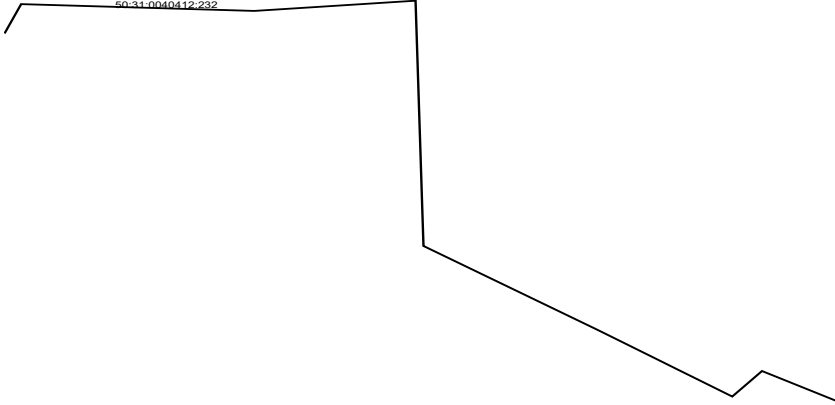
М.П.

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : __	Всего разделов: __
30.03.2022 № 99/2022/458245913		
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
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:		
3.	3.1.1. вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	09.11.2017
	номер государственной регистрации:	50:31:0040412:232-50/001/2017-4
	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:	
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
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	Всего листов раздела 5 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
30.03.2022 № 99/2022/458245913			
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232	
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.

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист № ___ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : ___		Всего разделов: ___		Всего листов выписки: ___
30.03.2022 № 99/2022/458245913						
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			H1	H2
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.

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
30.03.2022 № 99/2022/458245913			
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			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		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
30.03.2022 № 99/2022/458245913			
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		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

вид объекта недвижимого имущества

Газопровод-ввод


наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	-,1Б,1Б-1,1Б-2	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, г. ЧЕХОВ, ул. Московская, вл. 96	
Кадастровый номер сооружения		
Инвентарный номер сооружения	314:092-4131	

Технический паспорт составлен по состоянию на

25 июня 2009 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации" Чеховский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Директор Чугаев А.В.	

М. П.

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Описание (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения о сооружении	3
4	Состав объекта	4
5	Распределение протяженности сооружения	5
6	Ситуационный план	6
7	План распределительного газопровода	7
8	Экспликация к ситуационным планам	8
9	Общие сведения о правообладателях объекта	9

3. Общие сведения

Вид сооружение

Наименование Газопровод-ввод

Назначение газоснабжение

3.1 Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы _____ М.

Протяженность трубопроводов 344 345,15 М.

загерметизован не читаны, нарисованы

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	



3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Полная балансовая стоимость (для юридических лиц) 825 829.00 руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) _____ руб.

3.5. Примечание:

Протяженность газопровода-ввода составляет 345.15м. За начало газопровода-ввода принимается точка врезки в существующий газопровод среднего давления d=110мм. Концом принять ввод в котельную. Глубина залгания 00м. Давление 0.3МПа. Газопровод-ввод состоит из 3-х учетных участков. Учетный участок №1. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 297.65м. Материал- полиэтилен. Диаметр 110мм. Учетный участок №2. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 7.3м. Материал- сталь. Диаметр 108мм. Учетный участок №3. Надземный газопровод среднего давления. Протяженность 40.2м. Материал- сталь. Диаметр 108мм.

4. Состав объекта

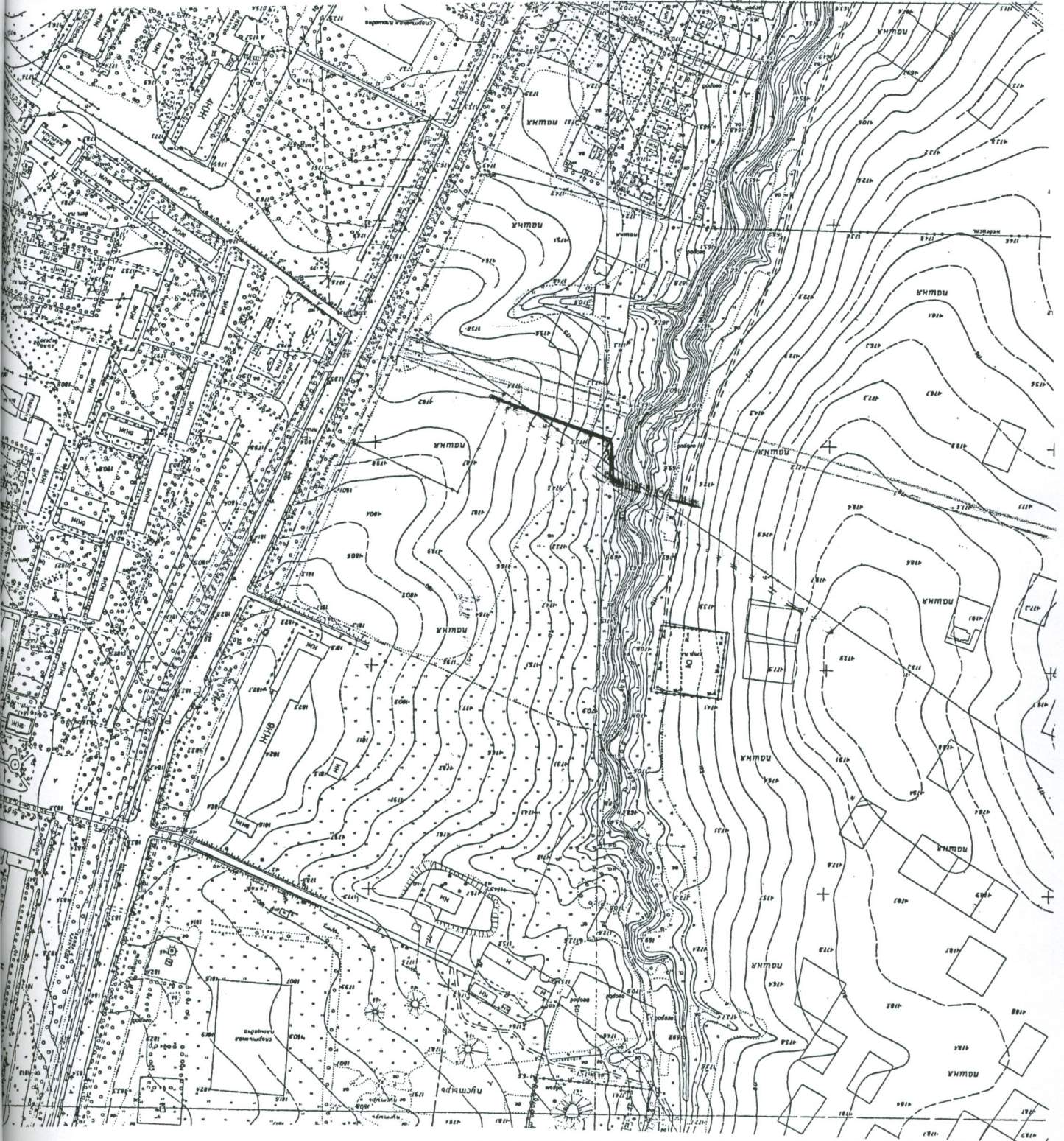
№ на плане Литера	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 25 июня 2009 г. (руб.)
1	2	3	4	5
-	Газопровод-ввод			
в том числе участки:				
1Б	Учетный участок №1	2 009		710 213.00
1Б-1	Учетный участок №2	2 009		16 517.00
1Б-2	Учетный участок №3	2 009		99 099.00

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.	

8. Экспликация к плану сооружения

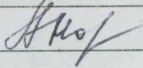
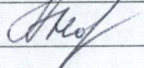
№ и литера на плане	Наименование сооружения и его частей	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопроводов (м)			Трубопроводы		Давление (МПа)
			Всего	в том числе		Материал	Диаметр условный (мм)	
				подземных	надземных			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	Газопровод-ввод		344 345,15	304,95	40,2			
в том числе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

*замерен не гитая, исправлению
и доп.сметному листу*

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.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

КОПИЯ

здание

или объекта недвижимого имущества


Торгово-развлекательный центр

наименование объекта недвижимого имущества

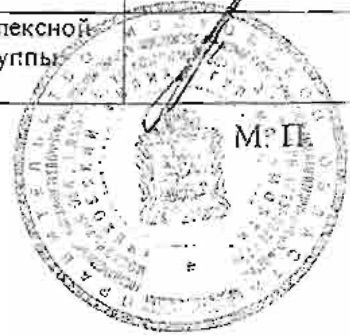
Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	К	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, город Чехов, улица Московская, вл. 96	
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	314:092-2459	

Технический паспорт составлен по состоянию на 20 мая 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Чеховский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель 2-ой комплексной производственной группы Куликов Н.Ю.	

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Описание технического паспорта	2
3	Общие сведения о здании	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план	5
6	План объекта	6
7	План этажа здания	7-13
8	Экспликация к плану	14-19
9	Сведения о правообладателях	20

3. Общие сведения о здании

Наименование Торгово-развлекательный центр

Год завершения строительства 2011

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен металлические сэндвич-панели

Количество надземных этажей 6 Количество подземных этажей 1

Строительный объем 171631 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 32 835,0 кв.м

Площадь застройки 6941,9 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Справка о балансовой стоимости не предоставлена. Изменение общей площади с 33115.5 кв.м до 32835.0 кв.м, связано с возведением перегородок.

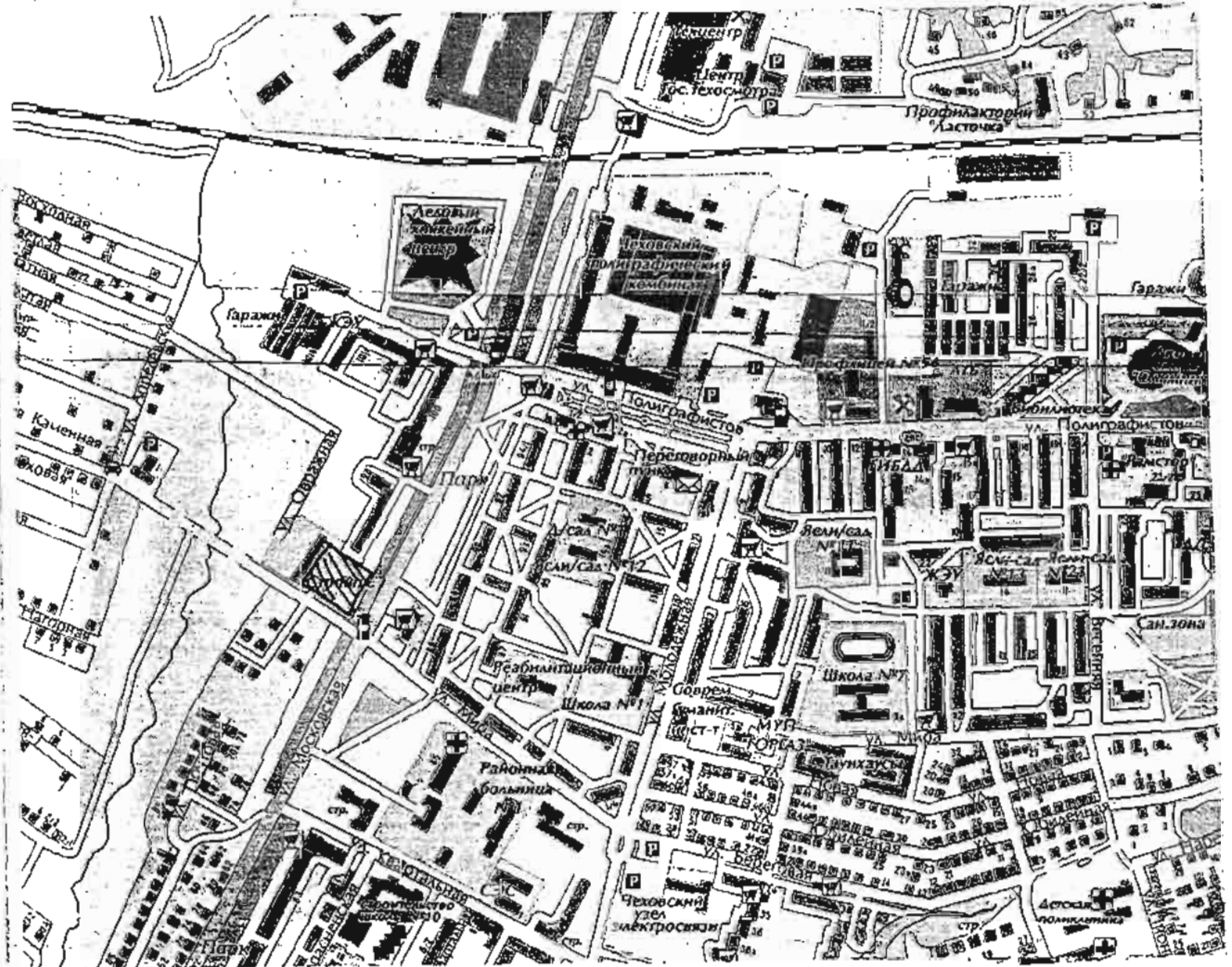
4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 20 мая 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
К	Торгово-развлекательный центр	2011		

5. Ситуационный план.
Торгово-развлекательный центр
 наименование здания

Лист 1 Всего листов 1

М

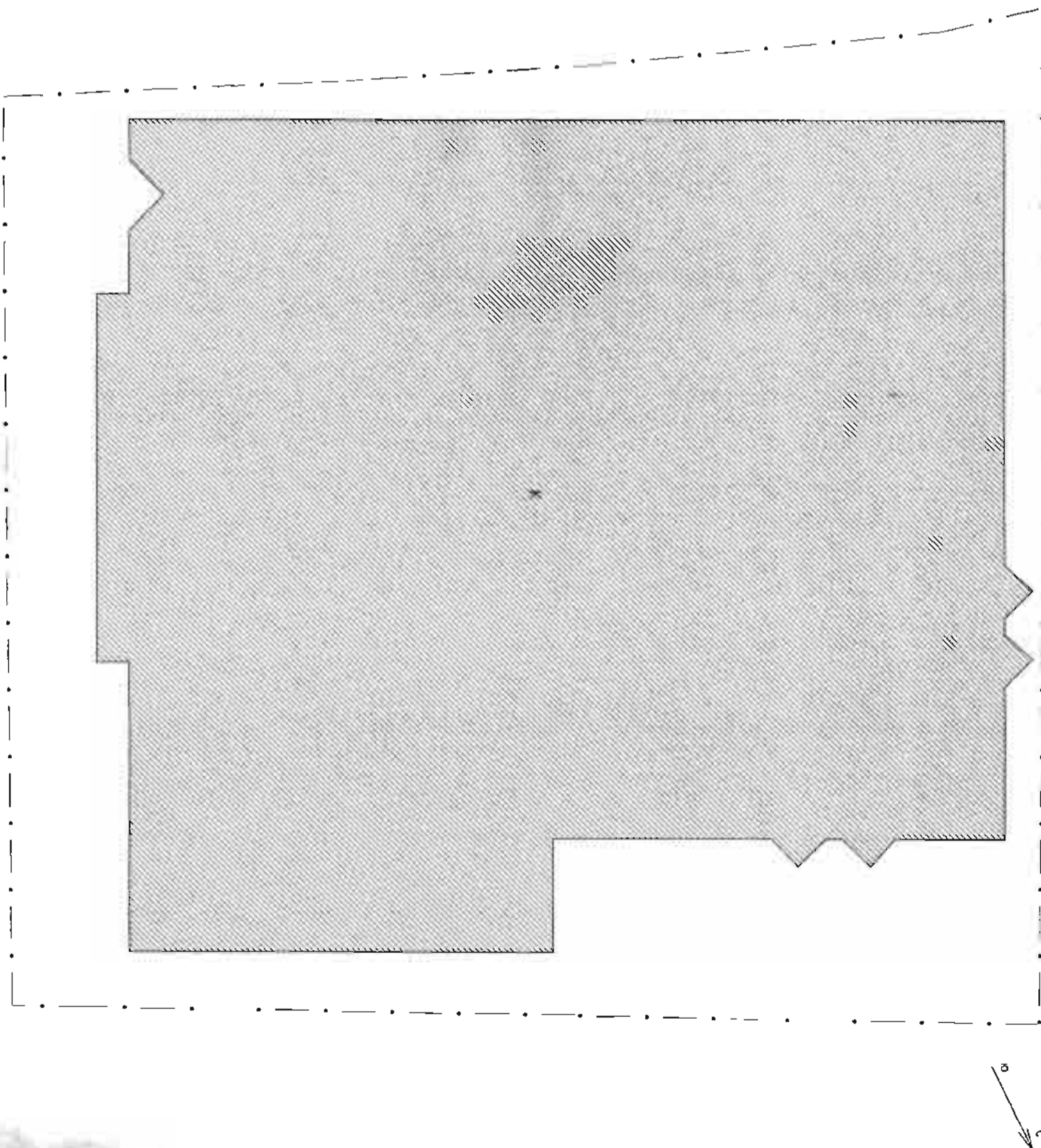


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	

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

M 1:500

Лист 1 Всего листов 1



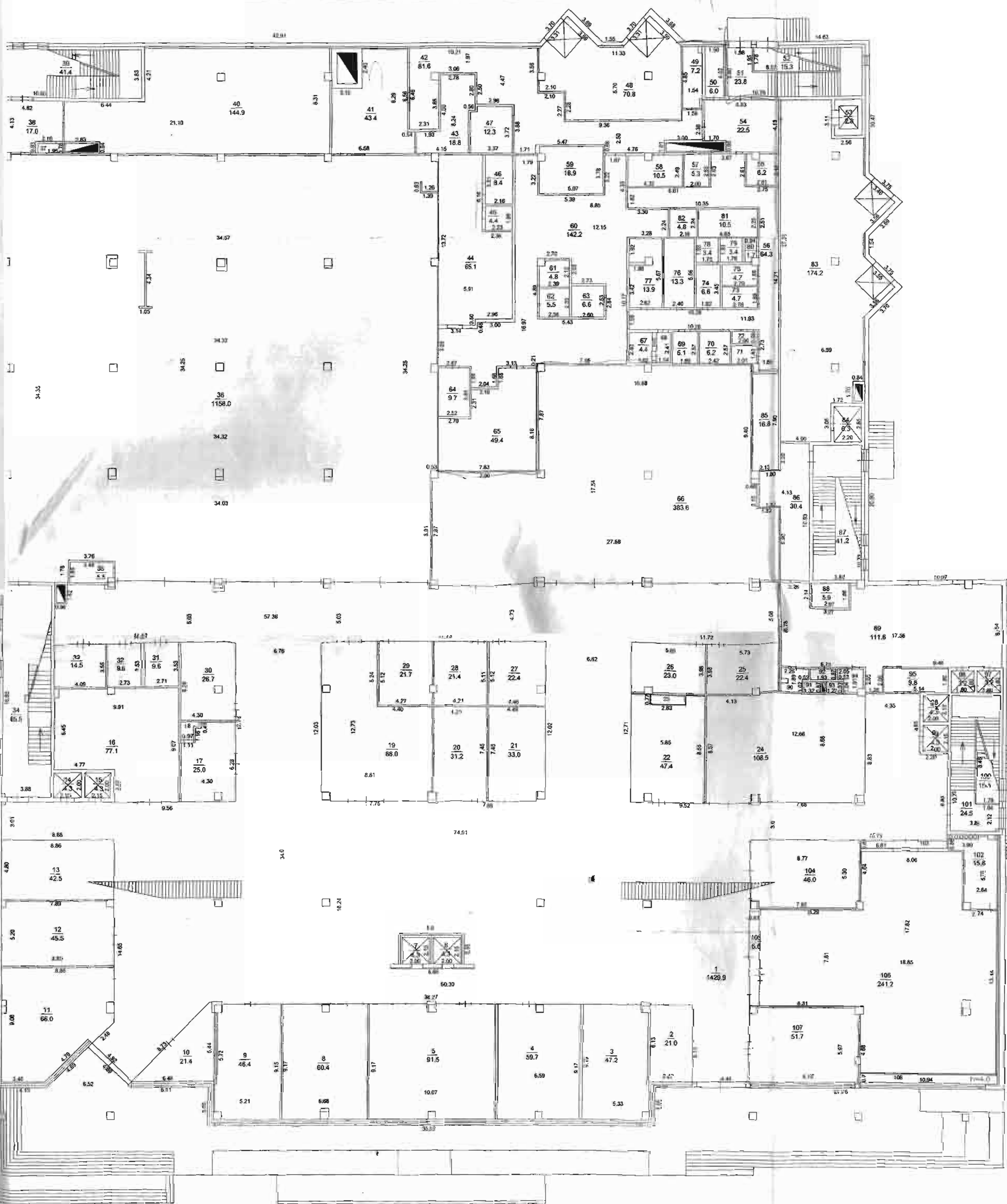
УГОДНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
 объект, показаны в ситуационной планировке
 границы земельного участка

Выполнил	Проверил
Ф.И.О. Руденков К.И.	Ф.И.О. Игорев А.И.
	

ПЛАН ПЕРВОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

1:200

Лист 2 Лист

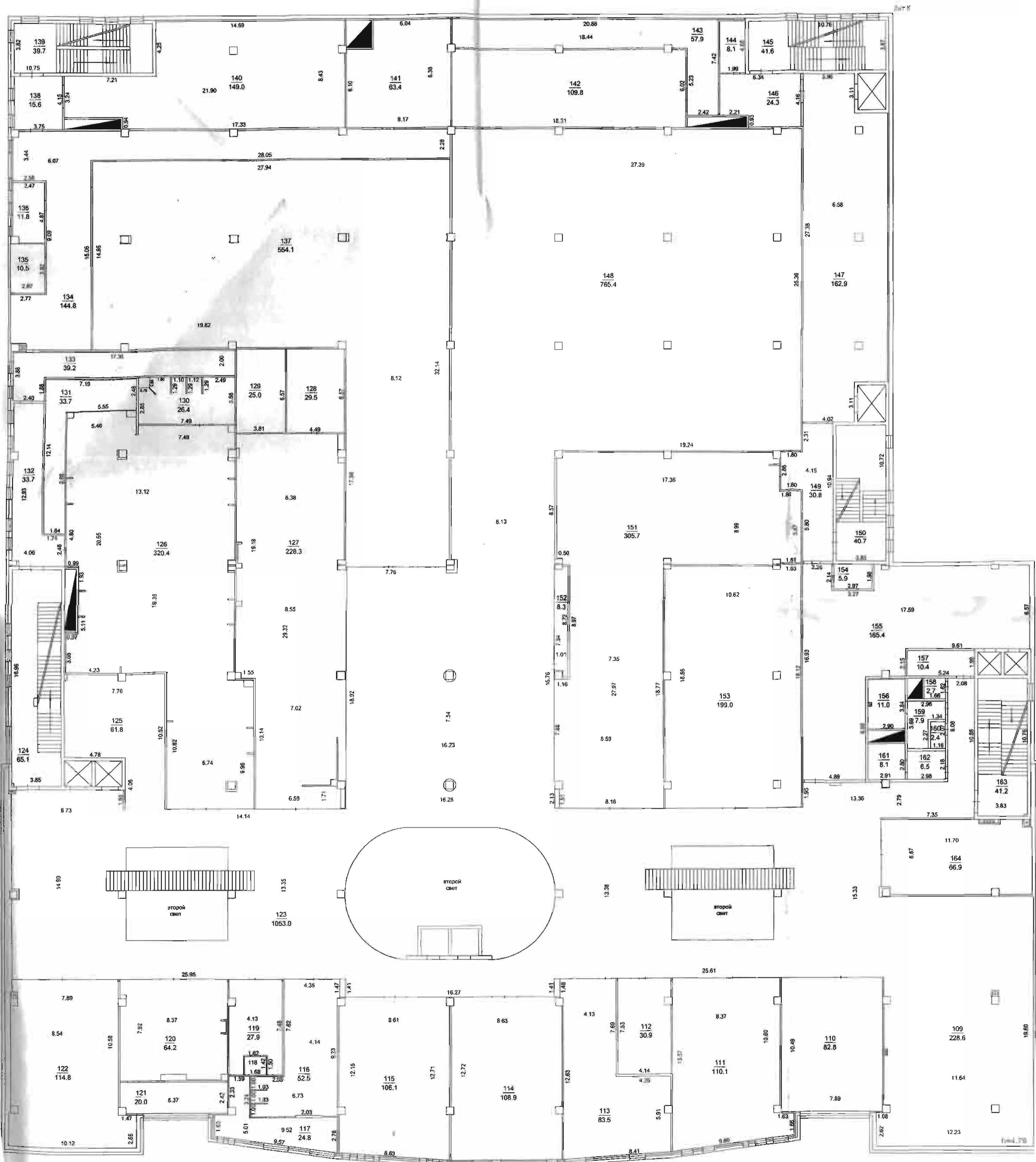


Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	

ПЛАН ВТОРОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

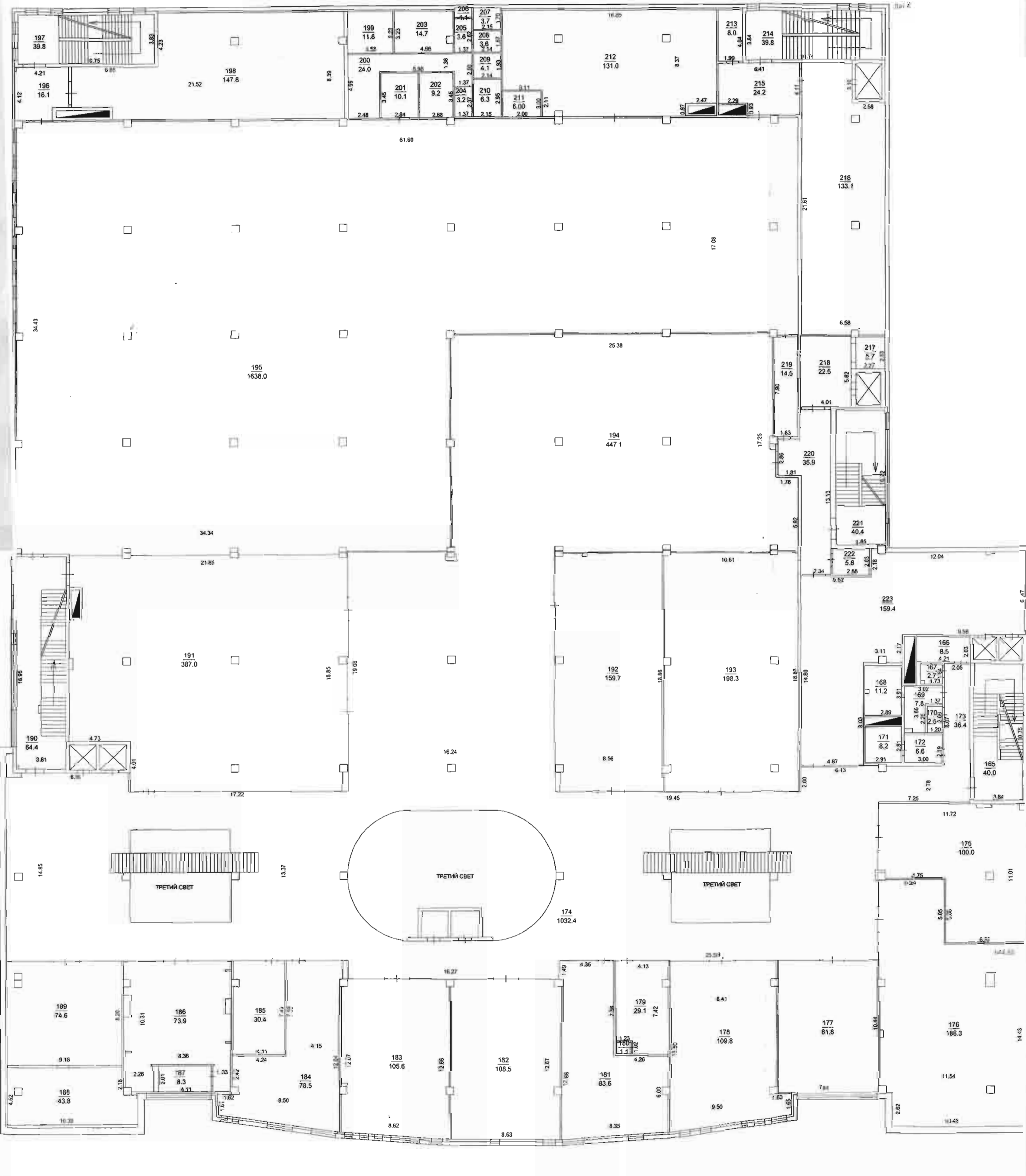
раб 1:200

Лист 3 Лист



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

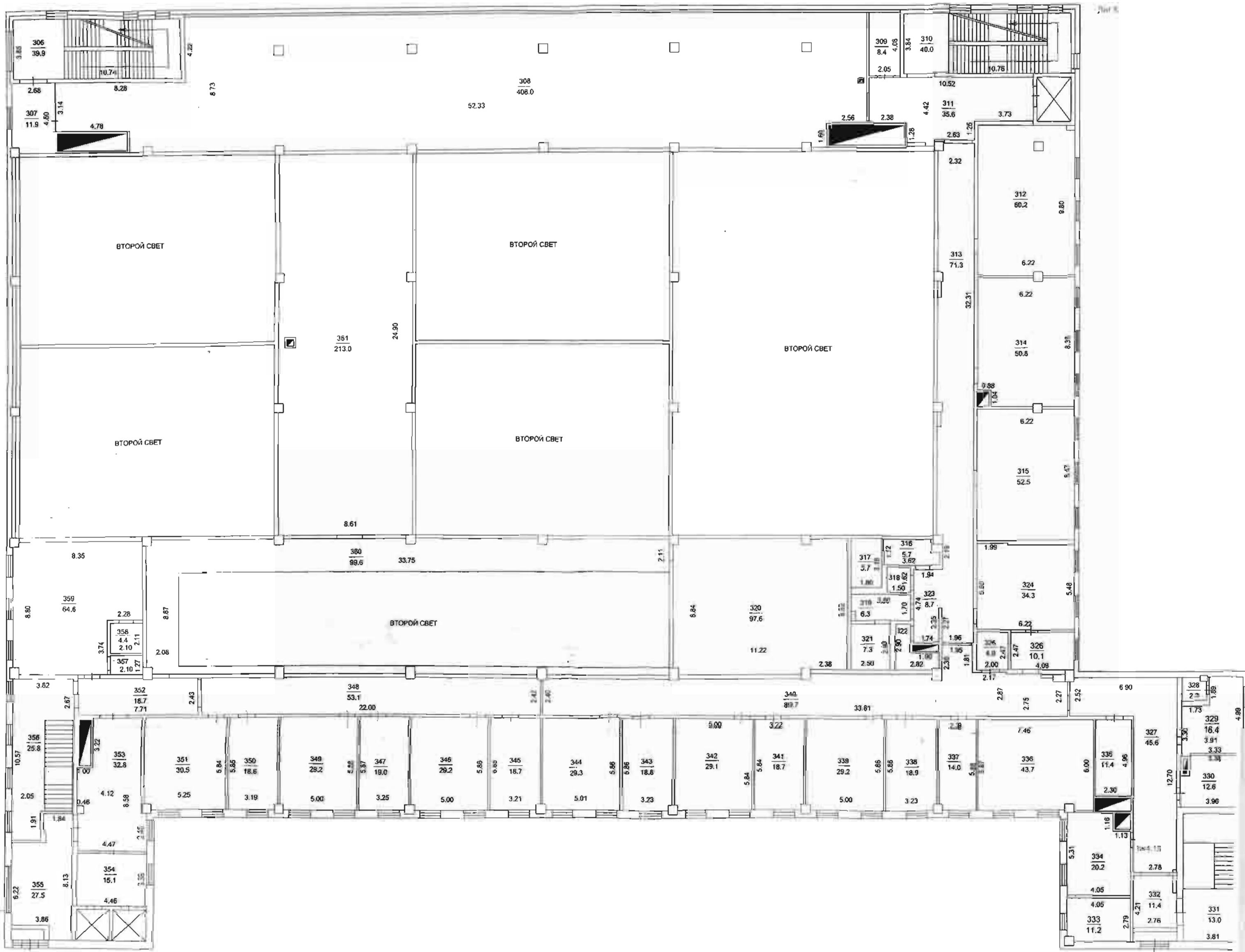
таб 1:200





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

ПЛАН ПЯТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

Шкала 1:200

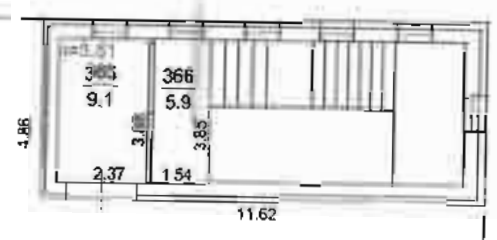
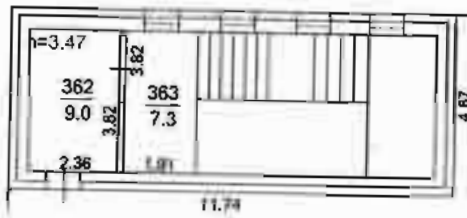


Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	

ПЛАН ШЕСТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

раб 1:200

Лист 7 Лист



Фонд

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

8. Эxpликaция к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание	
1	2	3	4	5	6	7	8	
К	подвалы м1	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		400	лифтовой холл	18,7	4,00	6055,8
К				1	холл	1429,9		
К				2	основная	21,0		
К				3	основная	47,2		
К				4	основная	59,7		
К				5	основная	91,3		
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				

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		

3059,8

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
К	2	1	109	основная	228,6	4,78	598,4
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	3	1	164	основная	66,9		107,54
К			165	лестничная клетка	40,0	4,53	
К			166	электрощитовая	8,5		
К			167	туалет	2,7		
К			168	туалет	11,2		
К			169	туалет	7,8		
К			170	подсобная	2,5		
К			171	туалет	8,2		
К			172	туалет	6,6		
К			173	коридор	36,4		

1	2	3	4	5	6	7	8
К	3	1	174	холл	1032,4	4,53	
К			175	основная	100,0		
К			176	основная	188,3		
К			177	основная	81,8		
К			178	основная	109,8		
К			179	основная	29,1		
К			180	подсобная	1,1		
К			181	основная	83,6		
К			182	основная	108,5		
К			183	основная	105,6		
К			184	основная	78,5		
К			185	основная	30,4		
К			186	основная	73,9		
К			187	подсобная	8,3		
К			188	основная	43,8		
К			189	основная	74,6		
К			190	лестничная клетка	64,4		
К			191	основная	387,0		
К			192	основная	159,7		
К			193	основная	198,3		
К			194	основная	447,1		
К			195	основная	1638,0		
К			196	коридор	16,1		
К			197	лестничная клетка	39,8		
К			198	вспомогательная	147,8		
К			199	вспомогательная	11,6		
К			200	вспомогательная	24,0		
К			201	вспомогательная	10,1		
К			202	вспомогательная	9,2		
К			203	вспомогательная	14,7		
К			204	вспомогательная	3,2		
К			205	вспомогательная	3,6		
К			206	вспомогательная	1,1		
К			207	вспомогательная	3,7		
К			208	вспомогательная	3,6		
К			209	вспомогательная	4,1		
К			210	вспомогательная	6,3		
К			211	вспомогательная	6,0		
К			212	вспомогательная	131,0		
К			213	электрощитовая	8,0		
К			214	лестничная клетка	39,8		
К			215	коридор	24,2		
К			216	вспомогательная	133,1		
К			217	вспомогательная	5,7		
К			218	лифтовой холл	22,5		
К			219	коридор	14,5		
К			220	коридор	35,9		
К			221	лестничная клетка	40,4		
К			222	вспомогательная	5,8		
К			223	лифтовой холл	159,4	5969,4	6099,3
К	4	1	224	лестничная клетка	40,1	4,84	
К			225	коридор	456,8		
К			226	электрощитовая	8,1		
К			227	лестничная клетка	39,8		
К			228	основная	28,5		
К			229	основная	30,9		
К			230	основная	19,9		
К			231	основная	31,0		
К			232	основная	20,0		
К			233	основная	31,8		
К			234	лестничная клетка	11,4		
К			235	вспомогательная	3,6		
К			236	вспомогательная	95,1		
К			237	коридор	55,1		
К			238	электрощитовая	11,7		
К			239	лифтовой холл	26,7		
К			240	лестничная клетка	26,8		
К			241	основная	68,0		
К			242	основная	52,9		
К			243	основная	18,6		
К			244	основная	18,7		
К			245	основная	52,7		
К			246	основная	42,7		1150,8



1	2	3	4	5	6	7	8
К	4	1	247	основная		4,8	4,84
К			248	основная		4,3	
К			249	основная		18,7	
К			250	основная		19,3	
К			251	основная		50,6	
К			252	коридор		71,1	
К			253	вспомогательная		7,8	
К			254	вспомогательная		13,6	
К			255	холл		1369,5	
К			256	основная		16,2	
К			257	основная		62,4	
К			258	балкон		104,7	
К			259	основная		160,1	
К			260	лестничная клетка		64,2	
К			261	основная		214,9	
К			262	коридор		730,4	
К			263	основная		202,2	
К			264	основная		203,2	
К			265	основная		202,5	
К			266	основная		202,4	
К			267	основная		417,9	
К			268	коридор		59,0	
К			269	коридор		9,9	
К			270	вспомогательная		2,2	
К			271	умывальник		5,6	
К			272	туалет		3,7	
К			273	умывальник		4,7	
К			274	туалет		7,8	
К			275	туалет		8,5	
К			276	туалет		8,4	
К			277	туалет		7,5	
К			278	туалет		4,6	
К			279	туалет		3,5	
К			280	умывальник		5,4	
К			281	коридор		52,6	
К			282	вспомогательная		2,3	
К			283	холодильные камеры		26,7	
К			284	склад		16,1	
К			285	уборочная кухни		1,6	
К			286	тамбур санузла		1,0	
К			287	санузел для персонала		1,7	
К			288	душевая		1,8	
К			289	гардероб для персонала		10,4	
К			290	заготовочная		11,6	
К			291	коридор		2,4	
К			292	коридор		40,7	
К			293	офис		4,9	
К			294	подсобное помещение станции пищы		4,2	
К			295	мочная столовой посуды и кухонного инвентаря		12,2	
К			296	производственное помещение		34,2	
К			297	суши-бар		13,5	
К			298	бар напитков		9,4	
К			299	касса		2,4	
К			300	коридор		5,2	
К			301	кухня		3,3	
К			302	станция пища/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
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	

2	3	4	5	6	7	8
3	1	317	туалет	5,7	4,15	
		318	туалет	2,4		
		319	вспомогательная	6,3		
		320	основная	97,6		
		321	туалет	7,3		
		322	вспомогательная	4,6		
		323	коридор	8,7		
		324	основная	34,3		
		325	электрощитовая	4,9		
		326	основная	10,1		
		327	коридор	45,6		
		328	вспомогательная	2,3		
		329	основная	16,4		
		330	основная	12,6		
		331	лестничная клетка	13,0		
		332	коридор	11,4		
		333	основная	11,2		
		334	основная	20,2		
		335	электрощитовая	11,4		
		336	основная	43,7		
		337	основная	14,0		
		338	основная	18,9		
		339	основная	29,2		
		340	коридор	89,7		
		341	основная	18,7		
		342	основная	29,1		
		343	основная	18,8		
		344	основная	29,3		
		345	основная	18,7		
		346	основная	29,2		
		347	основная	19,0		
		348	коридор	53,1		
		349	основная	29,2		
		350	основная	18,6		
		351	основная	30,5		
		352	коридор	18,7		
		353	коридор	32,8		
		354	лифтовой холл	15,1		
		355	коридор	27,5		
		356	лестничная клетка	25,8		
		357	вспомогательная	2,7		
		358	вспомогательная	4,4		
		359	основная	64,6		
		360	коридор	99,6		
		361	основная	213,0		
6	1	362	коридор	9,0	3,47	4319,5
		363	лестничная клетка	7,3		2104,2
		364	котельная	151,8		
		365	коридор	9,1		
		366	лестничная клетка	5,9		183,1
			<i>Всего:</i>	32835,0		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ЗАО "Фараон" (ИНН 5048015396)	собственность	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта №RU50509000-004 от 22.04.2011, выданный орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-31/019/2011-084 от 24.05.2011г.	1

Технический паспорт

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

Издательство «Юридический центр Пресс»
Юридический центр Пресс
Пятницкая ул., д. 30/30А, стр. 1
119034, Москва, Россия

Издательство «Юридический центр Пресс»
Юридический центр Пресс
Пятницкая ул., д. 30/30А, стр. 1
119034, Москва, Россия

Юридический центр Пресс
2011 г.



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)

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

Актив	Стоимость
Чехов газопровод-ввод, протяженность: 345 м	786 000,00
Чехов здание трансформаторной подстанции	1 387 000,00
Чехов земельный участок, площадь: 9 047 кв.м	31 573 000,00
Чехов ТЦ Карнавал	2 507 482 000,00
Итого	2 541 228 000,00

№ исх. - 0806/22

По месту требования

от «07» 04 2022 г.

Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» (прежнее фирменное наименование: Акционерное общество «Сбер Управление Активами», АО «Сбер Управление Активами»), ИНН 7710183778, ОГРН 1027739007570, лицензия ФКЦБ России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00010 от 12 сентября 1996 года, лицензия ФКЦБ России №045-06044-001000 от 07.06 2002 на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами, далее – «Общество», уведомляет об изменении своего фирменного наименования с 4 апреля 2022 года.

Новое полное фирменное наименование Общества на русском языке: **Акционерное общество «Управляющая компания «Первая».**

Новое сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке: **АО УК «Первая».**

Новое полное фирменное наименование Общества на английском языке: **First Asset Management, Joint-Stock Company.**

Новое сокращенное фирменное наименование Общества на английском языке: **First Asset Management, JSC.**

Изменение фирменного наименования Общества не является реорганизацией Общества, не влечет за собой изменение прав и обязанностей по договорам, заключенным с Обществом и не требует подписания каких-либо дополнительных соглашений к договорам, заключенным с Обществом.

Генеральный директор
Акционерного общества
«Управляющая компания «Первая»

Е.Ю. Зайцев



КАРТОЧКА ПРЕДПРИЯТИЯ

1	Полное наименование	Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбер – Арендный бизнес 2»
2	Сокращенное наименование	АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сбер – Арендный бизнес 2»
3	ОГРН	1027739007570
4	ИНН	7710183778
5	КПП	997950001
6	ОКВЭД	64.99.1 Вложения в ценные бумаги
7	Генеральный директор	Зайцев Евгений Юрьевич
8	Адрес	Российская Федерация, 121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 3, корп. 1, этаж 20
9	Почтовый адрес	Российская Федерация, 121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 3, корп. 1, этаж 20
10	Наименование банка	ПАО Сбербанк
11	Корреспондентский счет	30101810400000000225
12	БИК	044525225
13	Расчетный счет	40701810538000001605
14	Телефон	+7 (495) 258-05-34
15	Факс	+7 (495) 258-05-36
16	Email	AM_Funds@sber-am.ru
17	Подписант по доверенности	Алифировец Валерий Федорович
18	Доверенность	от 26 ноября 2021 года

Руководитель направления
Управления фондами недвижимости
АО УК «Первая»



/ В.Ф. Алифировец /