



ЛЛ•КОНСАЛТ
ОЦЕНКА ВСЕХ ВИДОВ ИМУЩЕСТВА



ОТЧЕТ 9498/1225

об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский
район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи

Дата оценки:
4 декабря 2025 г.

Дата составления отчета:
4 декабря 2025 г.

Заказчик:

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» имеет Лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от "20" декабря 2011 года № 21-000-1-00842, предоставленную ФСФР России.

Правила доверительного управления Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский» зарегистрированы ФСФР России за № 2423 от «28» августа 2012 года.

Получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах под управлением ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» и ознакомиться с правилами, а также с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", а также нормативными актами Банка России, можно по адресу: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1, и по телефону: +7 (495) 775-90-46, а также на официальном сайте ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу: www.veles-trust.ru

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

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

+7 495 787-68-01
info@LL-Consult.ru
www.LL-Consult.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №2 от «17» ноября 2025г. к Договору №Р-95/ЛЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от «17» марта 2025 г., заключенное между Заказчиком – ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, для составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Результаты оценки оформлены в виде Отчета об оценке, который представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, по состоянию на 4 декабря 2025 г. составила без НДС (20%):

1 356 700 000 (Один миллиард триста пятьдесят шесть миллионов семьсот тысяч) руб.

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в таблице №1 на странице 3 настоящего Отчета.

Итоговая стоимость объекта оценки достоверна только для конкретной цели оценки с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений и ограничений оценки, пределов применения полученного результата.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»

Оценщик

Дата составления отчета



Лазарев П.Ю.

Крылов С.С.

4 декабря 2025 г.

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Таблица 1. Справедливая стоимость объектов оценки.

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв./длина, м.	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра	50:12:0100411:96	21 029,7	1 251 876 243
2	Здание ТП-282	50:12:0100411:244	20,4	565 030
3	Здание ТП-283	50:12:0100411:245	24	664 741
4	Земельный участок	50:12:0100411:266	1278 +/- 13	13 227 578
5	Земельный участок	50:12:0100411:267	9398 +/- 34	90 366 408
-	Итого:	-	-	1 356 700 000

Оценщик

Дата составления отчета

Крылов С.С.

4 декабря 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	6
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	11
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	11
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	12
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	13
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА	13
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	14
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	15
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	15
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	16
13.1 Работа с информацией в процессе оценки	16
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
13.3 Осмотр объекта оценки	16
13.4 Прочие источники информации	17
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
14.1 Имущественные права	17
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	18
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	25
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки	26
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки	33
14.7 Описание местоположения	33
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	37
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	38
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	40
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	41
16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	44

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	48
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	52
17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости	52
17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода.....	52
17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода.....	53
17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода	55
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	56
18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	57
18.1 Описание методики оценки.....	57
18.2 Определение арендных платежей.....	57
18.3 Определение чистого операционного дохода.....	63
18.4 Расчет коэффициента капитализации	65
18.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу	66
19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	67
19.1 Описание методики оценки.....	67
19.2 Выбор единиц сравнения.....	67
19.3 Выбор объектов-аналогов.....	68
19.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.....	79
20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	81
20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	81
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	82
20.3 Определение итоговой стоимости объекта оценки	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА.....	136

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	4 декабря 2025 г.
Порядковый номер отчета	9498/1225

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №2 от «17» ноября 2025г. к Договору №Р-95/ЛЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от «17» марта 2025 г.
Заказчик	ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

- Основания для проведения оценки: Договор №Р-95/ЛЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от «17» марта 2025 г. (далее – Договор).
- Объект оценки, включая права на объект оценки:
- ✓ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи. Характеристики и перечень имущества указаны в Приложении № 1 к настоящему заданию на оценку.

Имущественные права: объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев Рентного Закрытого Паявого Инвестиционного Фонда «ТРЦ Перловский» на праве общей долевой собственности. Ограничение прав и обременение объектов недвижимости: доверительное управление. Оценка производится без учета этого обременения.

- Цель оценки: определение стоимости объекта оценки для составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
- Вид стоимости объекта оценки: Справедливая стоимость 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 28 декабря 2015 года N 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, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N3758-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». С учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N3758-У: определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
- Предпосылки стоимости объекта оценки:

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

- ✓ предполагается сделка с объектом оценки;
 - ✓ предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование
 - ✓ характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
6. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
 7. Дата оценки: 4 декабря 2025 г.
 8. Срок проведения оценки: с даты подписания настоящего Задания по «04» декабря 2025 года включительно.
 9. Сумма вознаграждения за проведение оценки: Включает НДС 5%.
 10. Формы представления итоговой стоимости: результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации, без приведения границ интервала, в котором может находиться стоимость.
 11. Форма составления отчета об оценке: отчет об оценке – полный, на русском языке в форме электронного документа в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной цифровой подписью. Настоящим Стороны устанавливают, что положения раздела 5 Договора не применяются в отношении Заказчика при раскрытии (предоставлении) отчета об оценке в порядке, установленном документами Банка России.
 12. Необходимость юридической экспертизы прав на объект оценки: не требуется.
 13. Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов: не требуется.
 14. Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность к ответственности Оценщика, указанного в настоящем Задании. Ответственность Исполнителя по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности Оценщиками Исполнителя, застрахована в ПАО СК «РОСГОССТРАХ» № 713/2025/СП134/765 от 16.04.2025г., срок действия с 29.05.2025г. по 28.05.2026г., Общая сумма страхования 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей.
 15. Сведения о работниках Исполнителя – оценщиках, которые (один из которых) будут осуществлять оценку по настоящему Договору:

15.1 Лошков Владислав Валерьевич

Член Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация СРО «СОЮЗ» (ИНН: 4205113531, ОГРН: 1064200005198, адрес: 105062, г. Москва, ул. Покровка д.33, офис 33). Номер по реестру: №1366 от 02.03.2021 г.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: ответственность оценщика ПАО СК «РОСГОССТРАХ», полис №968/2025/СП134/765 от 07.10.2025г., срок действия страхования с 01.11.2025г. по 31.10.2026г. Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 038651-3 от 13.06.2024 г., действителен до 13.06.2027 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №038560-1 от 13.06.2024 г., действителен до 13.06.2027 г.

ИНН: 711611564858, СНИЛС 043-216-243-10.

15.2 Балашов Владимир Петрович

Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (ИНН: 7709470802, ОГРН: 1157700016539, адрес: 109147 г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, стр. 10, оф. 20а). Номер по реестру №892 от 25.03.2021 г.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: ответственность оценщика застрахована ПАО СК «РОСГОССТРАХ», Полис № 500/2024/СП134/765 от 27.11.2024г., период страхования с «14» декабря 2024 г. по «13» декабря 2025г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №048197-3 от 29.08.2025г. действителен до 29.08.2028г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №038670-1 от 13.06.2024 г., действителен до 13.06.2027 г.

ИНН: 505309738893, СНИЛС 109-005-180-10

15.3 Крылов Сергей Сергеевич

Член Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «РОО» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813, адрес: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1). Номер по реестру: № 006286 от 25.01.2010г.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: ПАО СК «РОСГОССТРАХ, полис № 966/2025/СП134/765 от 07.10.2025г., срок действия страхования с 01.11.2025г. по 31.10.2026г. Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №039719-3 от 24.06.2024 г., действителен до 24.06.2027г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 039670-1 от 24.06.2024 г., действителен до 24.06.2027г.

ИНН: 773135041307, СНИЛС 139-337-710-79

16. Иные существенные допущения в соответствии с разделом II «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: 123 123

- ✓ Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- ✓ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
- ✓ Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Исполнителя и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
- ✓ Исполнитель и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- ✓ При проведении анализа и расчетов Исполнитель использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Исполнитель не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- ✓ Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, берутся Исполнителем из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

- ✓ Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
 - ✓ Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
17. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки: отсутствуют.
18. Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:
- ✓ Выписки из ЕГРН;
 - ✓ Иные документы и данные, необходимые для оказания услуг по настоящему Заданию, предоставляются Заказчиком Исполнителю в соответствии с направленным в адрес Заказчика Запросом, содержащим перечень необходимой для проведения оценки документации и/или информации.
19. Дополнительные требования и ограничения:
- ✓ Отчет об оценке представляет собой точку зрения Исполнителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
 - ✓ Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в настоящем Задании, не являются учредителями, участниками, собственниками, должностными лицами или работниками Заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, и не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
 - ✓ Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщиков, указанных в п. 15 настоящего Задания, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
 - ✓ Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщиков, указанных в п. 15 настоящего Задания, составляет не менее трех лет.
 - ✓ Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.
 - ✓ Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в настоящем Задании, не имеют вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне Договора.
 - ✓ От Исполнителя не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
 - ✓ Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщиков и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
 - ✓ Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Перечень объектов оценки, в соответствии с Приложением №1 к заданию на оценку:

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв./длина, м.
1	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра	50:12:0100411:96	21 029,7
2	Здание ТП-282	50:12:0100411:244	20,4
3	Здание ТП-283	50:12:0100411:245	24
4	Земельный участок	50:12:0100411:266	1278 +/- 13
5	Земельный участок	50:12:0100411:267	9398 +/- 34

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Крылов Сергей Сергеевич
СНИЛС	139-337-710 79
ИНН	773135041307
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
Номер контактного телефона оценщика	(495)729-65-82
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – №039670-1 от 24.06.2024 г. Оценка движимого имущества – №039704-2 от 24.06.2024 г. Оценка бизнеса – №039719-3 от 24.06.2024 г.
Образование	Диплом о высшем образовании в области оценочной деятельности по специализации «Оценка собственности» № ВСБ 0432487 от 22 июня 2006г., рег. № 1041 от 10 июля 2006г., выдан Негосударственным образовательным учреждением «Московская финансово-промышленная академия». Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» от 02.10.2009г., рег. № 670, выдано Московским государственным строительным университетом.
Категория / сертификация	Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы – с 2006г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 966/2025/СП134/765 страхования ответственности оценщика. Страхователь – Крылов Сергей Сергеевич. Страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Период страхования: с 01.11.2025г. по 31.10.2026г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733. ОГРН 1207700240813). Регистрационный номер оценщика №006286 от 25 января 2010г.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №33 от 19 мая 2014г., между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Крылов С.С.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное (сокращенное) наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «ТРЦ Перловский» (ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»)
ОГРН	5067746107391
Дата государственной регистрации	14.08.2006
Местонахождение	109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1
ИНН	7703603950
КПП	770901001

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495) 787-68-01, (495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности юридического лица	Полис №713/2025/СП134/765 от 16 апреля 2025 г.
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2025 г. по 28.05.2026 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 01.01.2022 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Внешние организации, квалифицированные отраслевые специалисты и иные лица не привлекались для проведения оценки и подготовки отчета.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Применяемые стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200:

- 1.1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);
- 1.2. Виды стоимости (ФСО II);
- 1.3. Процесс оценки (ФСО III);
- 1.4. Задание на оценку (ФСО IV);
- 1.5. Подходы и методы оценки (ФСО V);
- 1.6. Отчет об оценке (ФСО VI).
2. Специальные стандарты оценки:
 - 2.1. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
 - 2.2. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (на русском языке), официальный перевод которого служит Приложением к приказу Минфина России от 18.07.2012 № 106н.
3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:
 - 3.1. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки в соответствии с Заданием на оценку.

Приведены в Разделе №3 Настоящего отчета – «Информация, содержащаяся в задании на оценку».

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки, связанные с целью оценки и спецификой объекта оценки, принятые дополнительно к указанным в Задании на оценку.

- При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (с указанием источника). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
- При оценке объекта оценки Оценщик полагается только на предоставленные Заказчиком данные, открытую информацию в сети интернет и проведенный осмотр. В случае предоставления Оценщику дополнительных данных, стоимость может быть скорректирована.
- Предоставленные Заказчиком документы (данные, информация) заверены в порядке, не противоречащем законодательству Российской Федерации, включая использование электронной цифровой подписи.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Методических рекомендациях по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, указанных в Отчете.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

В процессе оценки оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая на основании своего профессионального суждения во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация, доступная участникам рынка на дату оценки, была получена от заказчика оценки, а также из других источников. При сборе информации оценщик учел допущения оценки, компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Заказчик оценки в соответствии с Договором на оценку был ознакомлен с проектом Отчета. Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная им и приведенная в Отчете информация соответствует известным ему фактам.

В состав Отчета и приложений к нему были включены только те использованные для оценки данные и документы, которые, по профессиональному суждению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета.

13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы.

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении к Настоящему Отчету:

1. Тех. паспорт на «Здание многофункционального торгово-развлекательного центра»;
2. Справка о балансовой стоимости;
3. Выписки из ЕГРН;
4. Реестр арендаторов;
5. Реестр вакантных площадей;
6. Данные о фактических доходах/расходах за 2020 г. – октябрь 2025г.;
7. Данные о дополнительном доходе ТРЦ «Перловский» от рекламы;
8. Письмо представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

Осмотр проведен 26.11.2025 г. Фотографии приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Оценка проводится при допущении, что изменений в состоянии объекта оценки за период между датой оценки и датой осмотра не произошло.

13.4 Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах настоящего Отчета, где они непосредственно используются.

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

Имущественные права: объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда «ТРЦ Перловский» на праве общей долевой собственности.

Паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом и представляет собой обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании (ст. 10 ФЗ от 29.11.2001г. №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»). Таким образом, в описании прав на объект оценки приводятся реквизиты управляющей компании.

Таблица 2. Реквизиты управляющей компании.

Полное (сокращенное) наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «ТРЦ Перловский» (ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»)
ОГРН	5067746107391
Дата государственной регистрации	14.08.2006
Местонахождение	109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1
ИНН	7703603950
КПП	770901001

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии выписок из ЕГРН (приведены в Приложении к настоящему Отчету).

Таблица 3. Реквизиты государственной регистрации права.

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв./длина, м.	Правообладатель	Вид права	Номер и дата государственной регистрации права
1	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра	50:12:0100411:96	21 029,7	владельцы инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда «ТРЦ Перловский»	Общая долевая собственность	50-50-12/090/2012-111 24.09.2012
2	Здание ТП-282	50:12:0100411:244	20,4	владельцы инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда «ТРЦ Перловский»	Общая долевая собственность	50-50-12/053/2014-040 23.06.2014
3	Здание ТП-283	50:12:0100411:245	24	владельцы инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда «ТРЦ Перловский»	Общая долевая собственность	50-50-12/053/2014-044 23.06.2014
4	Земельный участок	50:12:0100411:266	1278 +/- 13	владельцы инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда «ТРЦ Перловский»	Общая долевая собственность	50-50/012-50/012/008/2015-2822/1 20.02.2015
5	Земельный участок	50:12:0100411:267	9398 +/- 34	владельцы инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда «ТРЦ Перловский»	Общая долевая собственность	50-50/012-50/012/008/2015-2812/1 20.02.2015

Источник: Выписки из ЕГРН.

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Ограничение прав и обременение объектов недвижимости: доверительное управление.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

В соответствии с заданием на оценку данные обременения в рамках настоящего Отчета не учитываются.

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи.

Объект оценки представляет собой ТРЦ «Перловский» общей площадью 21 074,10 кв. м, расположенный на земельных участках общей площадью 10 676 кв. м.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 4. Общая информация, идентифицирующая объект оценки (Здание многофункционального торгово-развлекательного центра).

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра	Выписка из ЕГРН
Кадастровый (или условный) номер	50:12:0100411:96	Выписка из ЕГРН
Адрес (местонахождение)	Московская обл., Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул., Дом 33	Выписка из ЕГРН
Основные характеристики		
Год постройки здания	2006	Выписка из ЕГРН
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Выписка из ЕГРН
Назначение здания	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра	Выписка из ЕГРН
Фактическое использование	ТРЦ «Перловский»	Осмотр
Количество этажей в здании	4, в том числе подземных 1	Выписка из ЕГРН
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	-
Кадастровая стоимость, руб.	1232496460.37	Данные публичной кадастровой карты, https://pkk.rosreestr.ru
Основные количественные параметры		
Общая площадь здания, кв. м	21 029.7	Выписка из ЕГРН
Площадь застройки здания, кв. м	6546,7	Тех. паспорт
Высота этажа, м	3	Тех. паспорт
Строительный объем здания, куб. м.	79347	Тех. паспорт
Конструктивные элементы, отделка и коммуникации		
Материал стен	Из прочих материалов	Выписка из ЕГРН
Наличие электроснабжения	Да	Осмотр
Наличие газоснабжения	Нет	Осмотр
Наличие отопления	Да	Осмотр
Наличие водоснабжения	Да	Осмотр
Наличие канализации	Да	Осмотр
Отделка	Улучшенная отделка	Осмотр

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Таблица 5. Общая информация, идентифицирующая объект оценки (Здание ТП-282).

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Здание ТП-282	Выписка из ЕГРН
Кадастровый (или условный) номер	50:12:0100411:244	Выписка из ЕГРН
Адрес (местонахождение)	Московская обл, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул, Дом 33	Выписка из ЕГРН
Основные характеристики		
Год постройки здания	2006	Выписка из ЕГРН
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Выписка из ЕГРН
Назначение здания	Трансформаторная подстанция	Выписка из ЕГРН
Фактическое использование	Трансформаторная подстанция	Осмотр
Количество этажей в здании	1, в том числе подземных 0	Выписка из ЕГРН
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	-
Кадастровая стоимость, руб.	556282.85	Данные публичной кадастровой карты, https://pkk.rosreestr.ru
Основные количественные параметры		
Общая площадь здания, кв. м	20,4	Выписка из ЕГРН
Площадь застройки здания, кв. м	н/д	-
Высота этажа, м	н/д	-
Строительный объем здания, куб. м.	н/д	-
Конструктивные элементы, отделка и коммуникации		
Материал стен	Железобетонные	Выписка из ЕГРН
Наличие электроснабжения	Да	Осмотр
Наличие газоснабжения	Нет	Осмотр
Наличие отопления	Да	Осмотр
Наличие водоснабжения	Да	Осмотр
Наличие канализации	Да	Осмотр
Отделка	Простая	Осмотр

Таблица 6. Общая информация, идентифицирующая объект оценки (Здание ТП-283).

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Здание ТП-283	Выписка из ЕГРН
Кадастровый (или условный) номер	50:12:0100411:245	Выписка из ЕГРН
Адрес (местонахождение)	Московская обл, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул, Дом 33	Выписка из ЕГРН
Основные характеристики		
Год постройки здания	2006	Выписка из ЕГРН
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Выписка из ЕГРН
Назначение здания	Трансформаторная подстанция	Выписка из ЕГРН
Фактическое использование	Трансформаторная подстанция	Осмотр
Количество этажей в здании	1, в том числе подземных 0	Выписка из ЕГРН
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	-
Кадастровая стоимость, руб.	654450.41	Данные публичной кадастровой карты, https://pkk.rosreestr.ru
Основные количественные параметры		
Общая площадь здания, кв. м	24	Выписка из ЕГРН
Площадь застройки здания, кв. м	н/д	-
Высота этажа, м	н/д	-
Строительный объем здания, куб. м.	н/д	-
Конструктивные элементы, отделка и коммуникации		
Материал стен	Железобетонные	Выписка из ЕГРН
Наличие электроснабжения	Да	Осмотр
Наличие газоснабжения	Нет	Осмотр
Наличие отопления	Да	Осмотр
Наличие водоснабжения	Да	Осмотр

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие канализации	Да	Осмотр
Отделка	Простая	Осмотр

Сведения о земельном участке

Таблица 7. Сведения о земельном участке.

Показатель	Характеристики		Источник информации
Объект права	Земельный участок	Земельный участок	Выписка из ЕГРН
Вид права	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер земельного участка	50:12:0100411:266	50:12:0100411:267	Выписка из ЕГРН
Адрес	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская	Выписка из ЕГРН
Площадь земельного участка, кв. м	1278 +/- 13	9398 +/- 34	Выписка из ЕГРН
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Выписка из ЕГРН
Разрешенное использование	Для размещения торгово-развлекательного центра	Для размещения торгово-развлекательного центра	Выписка из ЕГРН
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	13 022 807.22	88 967 482.72	Данные публичной кадастровой карты, https://pkk.rosreestr.ru

Сведения о перепланировках

Данные отсутствуют.

Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность.

Территория и парковка

Таблица 8. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории	Да	Осмотр
Наличие ограждения территории	Нет	Осмотр
Наличие охраны	Да	Осмотр
Парковка	Наземная	Осмотр

Описание ТРЦ «Перловский»

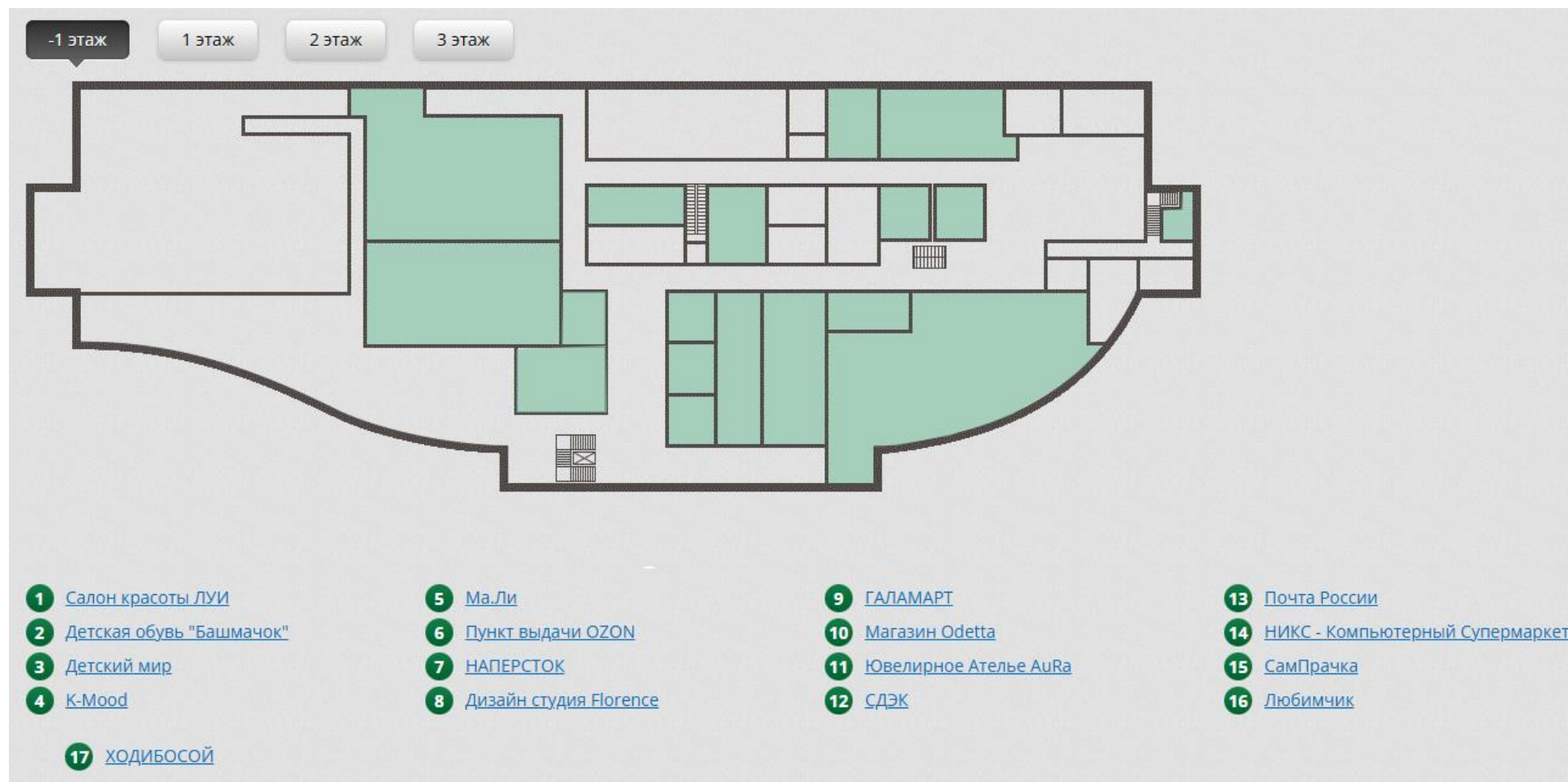
Торговый Центр Перловский находится по адресу Московская область, Мытищи, улица Селезнева, 33, расположен недалеко от метро «Медведково».

Здание площадью 21 029.7 м², 2006 года постройки, имеет 4 этажа.

На территории есть парковка – наземная на 120 мест, 4 входа, в здании есть супермаркет, салон красоты, фотосалон, кафе, фитнес-центр, кинотеатр, фуд-корт, банкомат.

Источник: <https://mytishchi.cian.ru/torgovo-razvlekatelnyy-centr-perlovskiy-mytishci-63033/>

Рисунок 1. План ТРЦ (-1 этаж)



Источник: <http://www.tcperlovsky.ru/plan/>

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Рисунок 2. План ТРЦ (1 этаж)

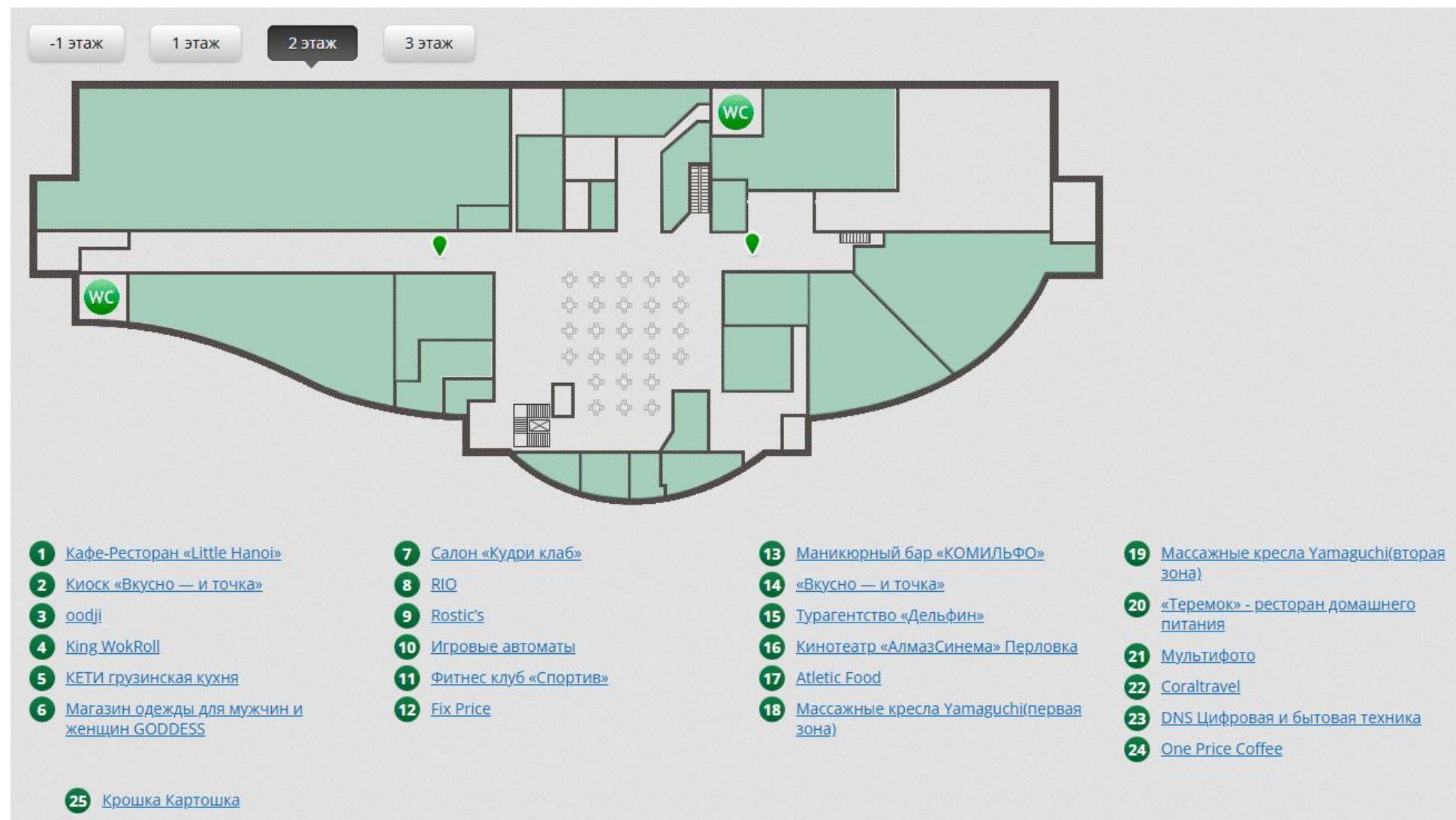


Источник: <http://www.tcperlovsky.ru/plan/>

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Рисунок 3. План ТРЦ (2 этаж)

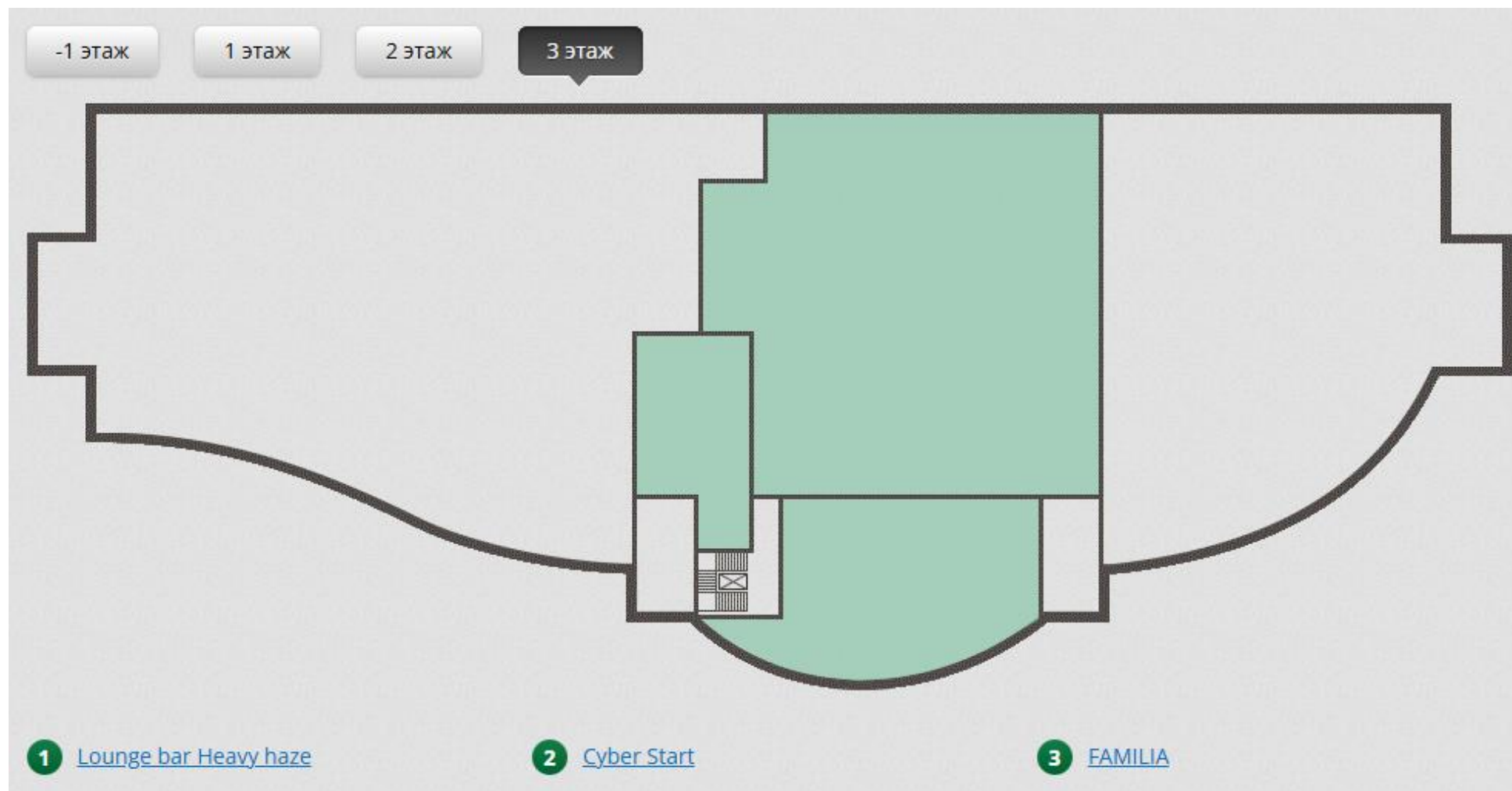


Источник: <http://www.tcperlovsky.ru/plan/>

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Рисунок 4. План ТРЦ (3 этаж)



Источник: <http://www.tcperlovsky.ru/plan/>

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Фотографии объекта оценки



Более подробные фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Настоящему Отчету.

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния.

Объект недвижимости находится в хорошем состоянии, ремонт не требуется.

Физический износ.

В соответствии с укрупненной шкалой физический износ объекта оценки может быть определен на уровне 0-20%.

Таблица 9. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объект оценки сдан в аренду и используются по прямому назначению – торговый центр.

Заказчиком представлен реестр арендаторов, реестр вакантных площадей и данные о фактических доходах/расходах за 2020 г. – октябрь 2025 г.

Данные о фактических доходах/расходах за 2020 г. – октябрь 2025 г. представлены в отчёте без учета нетипичных доходов и расходов, не относящихся к деятельности оцениваемого торгового центра.

По состоянию на дату оценки в аренду сдано 13 553,34 кв. м, вакантных площадей 1 335,8 кв. м (согласно реестру вакантных площадей), таким образом, общая арендопригодная площадь составляет 14 889,14 кв. м, а уровень недозагрузки на дату оценки составляет 9%.

Таблица 10. Данные о фактических доходах/расходах за 2020 – 2024 гг. (тыс. руб. с НДС).

тыс. руб., вкл. НДС	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
ДОХОДЫ	262 080	302 359	298 167	313 518	344 851
Аренда	262 051	302 277	297 983	313 508	344 542
Базовая аренда	237 818	275 417	270 998	284 211	312 096
Переменная аренда	24 233	26 860	26 985	29 297	32 445
Штрафы	9	82	184	10	
РАСХОДЫ	132 233	143 360	150 305	147 245	172 603
Инфраструктура Фонда	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000
Прочие расходы	0	0	0	0	0
Вознаграждение Спецдеп	0	0	0	0	0
Вознаграждение Спецрег	0	0	0	0	0
Вознаграждение УК	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000
Аудит	0	0	0	0	0
Оценка	0	0	0	0	0
Страховая премия	1 483	1 792	685	721	1 183
Брокерские	0	0	0	0	0
Аренда земли	5 819	4 294	0	0	0
Налог на имущество	19 040	20 468	21 609	22 750	24 307
Земельный налог	1 401	1 401	1 401	1 498	1 530
Коммунальные и эксплуатационные расходы	84 801	92 318	97 182	101 578	114 421
Эксплуатационные расходы	49 998	56 248	58 602	59 439	67 378
Коммунальные расходы	34 803	36 070	38 580	42 139	47 043
Капитальные расходы	1 609	4 988	11 252	2 513	12 986
Прочие расходы	80	99	176	185	176

Источник: Данные Заказчика.

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Таблица 11. Данные о фактических доходах/расходах за 10 мес. 2025г. (тыс. руб. с НДС).

тыс. руб., вкл. НДС	январь 25	февраль 25	март 25	апрель 25	май 25	июнь 25	июль 25	август 25	сентябрь 25	октябрь 25	2025 г.(10 мес.)
ДОХОДЫ	29 138	28 502	28 479	32 133	26 313	27 736	29 684	27 777	28 953	29 306	288 021
Базовая аренда	26 260	25 303	25 082	28 791	23 320	24 627	26 800	24 783	24 955	26 009	255 930
Переменная аренда	2 879	3 198	3 397	3 342	2 993	3 109	2 884	2 994	3 998	3 297	32 091
Страхование возмещение											
РАСХОДЫ	12 477	19 680	11 999	18 705	11 327	11 610	20 102	13 994	15 052	20 628	188 925
Прочие расходы Фонда		4									4
Вознаграждение Спецдеп											
Вознаграждение Спецрег											
Вознаграждение УК	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	15 000
Аудит											
Оценка											
Страховая премия									320		320
Брокерские											
НДС	3 245	3 245	3 242	2 903	2 903	2 903	3 038	3 038	3 038	2 814	30 368
Аренда земли											0
Налог на имущество		6 182		6 182			6 182			6 182	24 727
Земельный налог		382		382			382			382	1 530
Эксплуатационные расходы	6 684	6 767	5 888	6 487	5 580	6 046	7 537	6 847	7 696	8 288	67 819
Коммунальные расходы	4 279	4 832	4 597	4 142	4 231	4 050	4 487	5 632	5 521	4 262	46 032
Прочие расходы	15	14	14	12	17	14	14	15	15	14	145

Источник: Данные Заказчика.

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Таблица 12. Реестр договоров аренды (руб. с НДС).

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Объект аренды	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за октябрь 2025 начисление в ноябре 2025	Начисление рублей в месяц с НДС
1	АО КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК (РОССИЯ)	ТП-1-020913	02.09.2013	Неопр.	Банкомат	ТРЦ Перловский	1	1	22 156,66			22 156,66
2	АО ЛОТЕРЕИ МОСКВЫ	ТП-1-030818	03.08.2018	Неопр.	Лотереи	ТРЦ Перловский	1	2,89	128 785,46	1 610,34		130 395,80
3	АО ПОЧТА РОССИИ	ТП-1-080721	08.07.2021	Неопр.	Почта	ТРЦ Перловский	подвальный	105	31 920,00	41 580,00		73 500,00
4	АО Русская телефонная компания	ТП-1-180416	18.04.2016	31.01.2026	Салон связи	ТРЦ Перловский	1	58,9	441 075,23	36 881,19		477 956,42
5	АО СЛУЖБА ТСИ	ТП-1-160713	16.07.2013	Неопр.	Провайдер	ТРЦ Перловский	3	1	20 000,00			20 000,00
6	АО ТБанк	ТП-1-140819	14.08.2019	09.12.2025	Банкомат	ТРЦ Перловский	1	1	16 500,00			16 500,00
7	АО ТД ПЕРЕКРЕСТОК	МТРЦ-01-Д	18.04.2012	Неопр.	Супермаркет	ТРЦ Перловский	0,1	2 143,8	3 803 031,36	716 460,48	857970,1	5 377 461,94
8	АО ТЕРЕМОК-ИНВЕСТ	ТП-1-270114	27.01.2014	28.02.2030	Общепит	ТРЦ Перловский	2	55,45	197 597,48	29 441,30		227 038,78
9	АО ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ	ТП-3-010713	01.07.2013	20.04.2026	Провайдер	ТРЦ Перловский	1	1	15 386,95			15 386,95
10	АО ЮНИСТРИМ КБ	ТП-1-100323	10.03.2023	Неопр.	Банк	ТРЦ Перловский	1	25,3	176 379,27	11 045,73		187 425,00
11	Ерошенко Яна Александровна	ТП-2-171023	17.10.2023	Неопр.	Маникюр	ТРЦ Перловский	4	15,7	8 782,80	6 217,20		15 000,00
12	ИП Арабова Муножат Хасанова	ТП-1-221223	22.12.2023	Неопр.	Салаты	ТРЦ Перловский	1	6	97 624,00	2 376,00		100 000,00
13	ИП Асатрян Ален Рудольфович	ТП-2-100323	10.03.2023	Неопр.	Общепит	ТРЦ Перловский	1	24,4	186 385,09	9 662,40		196 047,49
14	ИП Асатрян Эдгар Акопович	ТП-1-200916	20.09.2016	Неопр.	Общепит	ТРЦ Перловский	1	30,6	126 090,07	12 723,48		138 813,55
15	ИП Асатрян Эдгар Акопович	ТП-2-170717	17.07.2017	Неопр.	Склад	ТРЦ Перловский	1	12,6	6 615,00			6 615,00
16	ИП Балаян Артур Борисович	ТП-1-180117	18.01.2017	Неопр.	Не прод. Товары	ТРЦ Перловский	1	28,7	142 931,42	11 365,20		154 296,62
17	ИП Бежан Ирина Викторовна	ТП-2-241220	24.12.2020	Неопр.	Не прод. Товары	ТРЦ Перловский	1	6,5	73 020,00	1 980,00		75 000,00
18	ИП Бежан Ирина Викторовна	ТП-7-310718	31.07.2018	Неопр.	Не прод. Товары	ТРЦ Перловский	1	11,52	123 859,10	4 980,71		128 839,81
19	ИП Божженкова Юлия Петровна	ТП-1-260615	26.06.2015	Неопр.	Спортивное питание	ТРЦ Перловский	1	10	69 065,13	5 811,02		74 876,15
20	ИП Бражников Петр Игоревич	ТП-3-300518	30.05.2018	Неопр.	Салон красоты	ТРЦ Перловский	2	93,2	113 962,16			113 962,16
21	ИП Вагабов Фарид Мехманович	ТП-1-270122	27.01.2022	Неопр.	Дом быта	ТРЦ Перловский	1	50	140 745,00	24 255,00		165 000,00
22	ИП Васильев Вадим Александрович	ТП-1-261223	26.12.2023	Неопр.	Игровой автомат	ТРЦ Перловский	2	4	28 812,00	1 188,00		30 000,00
23	ИП Ветхов Валерий Сергеевич	ТП-3-140818	14.08.2018	Неопр.	Прачка	ТРЦ Перловский	подвальный	36	23 471,89	14 968,80		38 440,69
24	ИП Ворожцов Валерий Леонидович	ТП-1-241215	24.12.2015	Неопр.	Не прод. Товары	ТРЦ Перловский	подвальный	140	81 080,22	65 988,40		147 068,62
25	ИП Гончарова Лилия Алексеевна	ТП-1-210515	21.05.2015	Неопр.	Прод. Товары	ТРЦ Перловский	1	18	174 793,60	10 436,10		185 229,70
26	ИП Греник Янина Евгеньевна	ТП-2-110423	11.04.2023	Неопр.	Прод. Товары	ТРЦ Перловский	1	23	180 892,00	9 108,00		190 000,00
27	ИП Дренков Александр Анатольевич	ТП-3-311212	31.12.2012	Неопр.	Студия загара	ТРЦ Перловский	2	36,5	145 216,75	16 096,50		161 313,25
28	ИП Зиновьев Алексей Алексеевич	ТП-1-240119	24.01.2019	Неопр.	Игровой автомат	ТРЦ Перловский	2	21	15 000,00			15 000,00
29	ИП Иванова Жанна Геннадьевна	ТП-1-140225	14.02.2025	20.01.2026	Общепит	ТРЦ Перловский	2	39,8	234 239,20	15 760,80		250 000,00
30	ИП Ильясов Георгий Борисович	ТП-1-011224	01.12.2024	Неопр.	Фото услуги	ТРЦ Перловский	2	53,9	61 211,71	21 771,29		82 983,00
31	ИП Коряйкин Алексей Иванович	ТП-1-170119	17.01.2019	Неопр.	Одежда	ТРЦ Перловский	1	38,4	246 533,28	15 966,72		262 500,00
32	ИП Кудукина Кристина Михайловна	ТП-1-140323	14.03.2023	Неопр.	Одежда	ТРЦ Перловский	подвальный	82	52 004,40	34 095,60		86 100,00
33	ИП Кулаков Вадим Анатольевич	ТП-2-120118	12.01.2018	Неопр.	Прод. Товары	ТРЦ Перловский	1	32	248 325,81	17 830,75		266 156,56
34	ИП Лазуткина Ольга Дмитриевна	ТП-1-010514	01.05.2014	Неопр.	Ремонт телефонов	ТРЦ Перловский	1	6	48 050,85	2 494,80		50 545,65

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Объект аренды	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за октябрь 2025 начисление в ноябре 2025	Начисление рублей в месяц с НДС
35	ИП Магомадова Елизавета Аюбовна	ТП-1-090822	09.08.2022	Неопр.	Одежда	ТРЦ Перловский	подвальный	53	32 012,00	20 988,00		53 000,00
36	ИП Магомадова Елизавета Аюбовна	ТП-1-200922	20.09.2022	Неопр.	Склад	ТРЦ Перловский	4	20	4 228,00	2 772,00		7 000,00
37	ИП Магомадова Елизавета Аюбовна	ТП-1-100425	10.04.2025	20.03.2026	Аксессуары	ТРЦ Перловский	1	9,5	86 238,00	3 762,00		90 000,00
38	ИП Майорова Валентина Сергеевна	ТП-1-060922	06.09.2022	Неопр.	Маникюрные принадлежности	ТРЦ Перловский	1	50,6	164 962,40	20 037,60		185 000,00
39	ИП Малаев Далер Абдумуталибович	ТП-1-170524	17.05.2024	Неопр.	Торговые ряды	ТРЦ Перловский	зем. участок	300	250 000,00			250 000,00
40	ИП Малаев Далер Абдумуталибович	ТП-1-171023	17.10.2023	Неопр.	Торговые ряды	ТРЦ Перловский	зем. участок	300	450 000,00			450 000,00
41	ИП Малаев Далер Абдумуталибович	ТП-1-241123	24.11.2023	Неопр.	Офис	ТРЦ Перловский	4	14,7	8 878,80	5 821,20		14 700,00
42	ИП Миари Ирина Викторовна	ТП-1-190724	19.07.2024	20.06.2025	Студия дизайна	ТРЦ Перловский	подвальный	35	27 969,80	14 830,20		42 800,00
43	ИП Микаелян Самвел Борисович	ТП-2-280417	28.04.2017	Неопр.	Туалеты	ТРЦ Перловский	подвальный	132,2	50 847,46			50 847,46
44	ИП Миралиев Шукрулло Миралиевич	ТП-1-140818	14.08.2018	Неопр.	Прод. Товары	ТРЦ Перловский	1	6,6	113 883,11	3 929,89		117 813,00
45	ИП Муминов Темур Рахмидинович	ТП-1-230124	23.01.2024	Неопр.	Чайхана	ТРЦ Перловский	1	215	291 346,00	93 654,00		385 000,00
46	ИП Мурадова Наталья Анатольевна	ТП-2-170119	17.01.2019	Неопр.	Одежда	ТРЦ Перловский	подвальный	17	14 078,04	6 933,96		21 012,00
47	ИП ОРУНБАЕВ ДОСТУКБЕК АЛМАЗБЕКОВИЧ	ТП-1-220323	22.03.2023	Неопр.	Одежда	ТРЦ Перловский	1,2	6	90 832,00	3 168,00		94 000,00
48	ИП Патрикеев Владислав Владимирович	ТП-1-140823	14.08.2023	Неопр.	Ювелирный	ТРЦ Перловский	1	6	100 000,00			100 000,00
49	ИП Петрова Мария Александровна	ТП-1-210823	21.08.2023	20.05.2026	Пекарня	ТРЦ Перловский	1	82,6	567 290,40	32 709,60		600 000,00
50	ИП Плиев Бронк Хамзатович	ТП-1-280918	28.09.2018	Неопр.	Аксессуары для телефонов	ТРЦ Перловский	1	8	96 832,00	3 168,00		100 000,00
51	ИП Погребняк Юлия Владимировна	ТП-1-151223	15.12.2023	Неопр.	Ковры	ТРЦ Перловский	подвальный	61	61 000,00			61 000,00
52	ИП Поздеева Елена Викторовна	ТП-5-310718	26.02.2025	30.11.2025	Ремонт часов	ТРЦ Перловский	1	5,04	115 722,08	3 000,99		118 723,07
53	ИП Полоников Андрей Анатольевич	ТП-1-081118	08.11.2018	Неопр.	Парфюмерия	ТРЦ Перловский	1	12	37 003,75	4 894,56		41 898,31
54	ИП Пряхин Евгений Александрович	ТП-1-250221	25.02.2021	Неопр.	Одежда	ТРЦ Перловский	1	43	50 392,00	19 608,00		70 000,00
55	ИП Пьянков Михаил Юрьевич	ТП-2-220817	22.08.2017	Неопр.	Склад	ТРЦ Перловский	подвальный	6,2	4 576,27			4 576,27
56	ИП Пьянков Михаил Юрьевич	ТП-1-161216	16.12.2016	Неопр.	Обувь	ТРЦ Перловский	4	28,1	29 999,98			29 999,98
57	ИП Семенов Александр Андреевич	ТП-1-171024	17.10.2024	20.09.2026	Офис	ТРЦ Перловский	4	22	13 288,00	8 712,00		22 000,00
58	ИП Семенова Наталья Валерьевна	ТП-6-310718	31.07.2018	Неопр.	Колготки	ТРЦ Перловский	1	8	65 335,77	4 451,48		69 787,25
59	ИП Семченков Андрей Валерьевич	ТП-1-190625	19.06.2025	20.05.2026	Пункт выдачи товаров	ТРЦ Перловский	подвальный	52	29 369,95	33 030,05		62 400,00
60	ИП Сукиасян Мариам Карленовна	ТП-1-241019	24.10.2019	Неопр.	Салон красоты	ТРЦ Перловский	подвальный	60	36 240,00	23 760,00		60 000,00
61	ИП Ташинова Ольга Владимировна	ТП-1-011213	01.12.2013	Неопр.	Интим магазин	ТРЦ Перловский	подвальный	21,7	26 214,43	9 022,86		35 237,29
62	ИП Улжаева Ноила Нематжоновна	ТП-1-271221	27.12.2021	Неопр.	Общепит	ТРЦ Перловский	2	73,7	320 814,80	29 185,20		350 000,00
63	ИП Уразова Татьяна Владимировна	ТП-2-200418	20.04.2018	Неопр.	Одежда	ТРЦ Перловский	1	39,75	218 387,19	16 528,05		234 915,24
64	ИП Устинов Максим Владимирович	ТП-1-071119	07.11.2019	Неопр.	Обувь	ТРЦ Перловский	1	37,9	60 000,00			60 000,00
65	ИП Федулов Алексей Георгиевич	ТП-1-290623	29.06.2023	Неопр.	Игровой автомат	ТРЦ Перловский	2	1	9 104,00	396,00		9 500,00
66	ИП Фомичев Алексей Григорьевич	ТП-1-020313	02.03.2013	Неопр.	Ювелирный	ТРЦ Перловский	0	26,4	24 545,60	10 454,40		35 000,00
67	ИП Хадзиев Султан Харунович	ТП-1-270220	27.02.2020	Неопр.	Табак	ТРЦ Перловский	1	18	193 954,95	7 858,62		201 813,57
68	ИП Хадзиев Султан Харунович	ТП-1-141223	14.12.2023	Неопр.	Склад	ТРЦ Перловский	4	19	11 476,00	7 524,00		19 000,00
69	ИП Хадзиев Султан Харунович	ТП-1-250625	25.06.2025	20.06.2026	Склад	ТРЦ Перловский	подвальный	23,6	9 009,44	14 990,56		24 000,00

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Объект аренды	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за октябрь 2025 начисление в ноябре 2025	Начисление рублей в месяц с НДС
70	ИП Холманских Андрей Витальевич	ТП-1-180719	18.07.2019	Неопр.	Компьютерный клуб	ТРЦ Перловский	3	150	73 659,68	72 201,08		145 860,76
71	ИП Хусаинова Камилия Дамировна	ТП-1-160819	16.08.2019	20.07.2025	Магазин пром товаров	ТРЦ Перловский	подвальный	42,1	27 256,21			27 256,21
72	ИП Хусаинова Камилия Дамировна	ТП-1-310718	31.07.2018	20.07.2028	Магазин пром товаров	ТРЦ Перловский	подвальный	294	273 267,72	156 019,04		429 286,76
73	ИП Цатурян Лусинэ Мкртичевна	ТП-1-100118	10.01.2018	Неопр.	Косметология	ТРЦ Перловский	4	109,2	28 781,57	44 540,50		73 322,07
74	ИП Цатурян Лусинэ Мкртичевна	ТП-1-230522	23.05.2022	Неопр.	Маникюр	ТРЦ Перловский	2	57,2	195 527,05	24 972,95		220 500,00
75	ИП Чан Тхи Ань	ТП-1-111219	11.12.2019	Неопр.	Общепит	ТРЦ Перловский	2	28,8	168 463,33	13 862,60		182 325,93
76	ИП Шаповалов Сергей Николаевич	ТП-2-170317	17.03.2017	Неопр.	Обувь	ТРЦ Перловский	подвальный	102	40 963,88	40 392,00		81 355,88
77	ИП Шатравин Владимир Иванович	ТП-1-180122	18.01.2022	Неопр.	Услуги печати	ТРЦ Перловский	1	80	194 851,44	36 673,56		231 525,00
78	ИП Шацкова Лидия Александровна	ТП-1-010716	01.07.2016	Неопр.	Ателье	ТРЦ Перловский	подвальный	36,6	38 440,71			38 440,71
79	ИП Шеремет Степан Сергеевич	ТП-1-250723	25.07.2023	Неопр.	Игровой автомат	ТРЦ Перловский	2	1	14 604,00	396,00		15 000,00
80	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-130923	13.09.2023	Неопр.	Офис	ТРЦ Перловский	4	17,7	7 990,80	7 009,20		15 000,00
81	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-261224	26.12.2024	20.12.2025	Склад	ТРЦ Перловский	4	14,3	5 537,20	5 662,80		11 200,00
82	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-261121	26.11.2021	20.03.2026	Детская студия	ТРЦ Перловский	4	186,6	49 333,85	79 066,15		128 400,00
83	ООО АВГУСТ	ТП-1-220518	22.05.2018	31.07.2025	Одежда	ТРЦ Перловский	1	299	85 675,80	124 324,20		210 000,00
84	ООО АЛЬКОР И КО	ТП-1-190313	19.03.2013	31.03.2026	Парфюмерия	ТРЦ Перловский	1	370	275 000,00	250 000,00		525 000,00
85	ООО АРМ КБР	ТП-1-121023	12.10.2023	Неопр.	Офис	ТРЦ Перловский	1	31,1	18 784,40	12 315,60		31 100,00
86	ООО АРМ КБР	ТП-1-190623	19.06.2023	Неопр.	Кальянная	ТРЦ Перловский	1	400	129 864,00	174 636,00		304 500,00
87	ООО БИОРИТМ УК	ТП-1-110422	11.04.2022	Неопр.	Офис	ТРЦ Перловский	4	75,3	21 322,45	29 818,80		51 141,25
88	ООО БРЕНДМАРТ	ТП-1-081025	08.10.2025	20.07.2026	Обувь	ТРЦ Перловский	1	31	140 000,00	20 000,00		160 000,00
89	ООО БРИАР	ТП-3-010216	01.02.2016	Неопр.	Зоомагазин	ТРЦ Перловский	подвальный	323,9	359 968,15			359 968,15
90	ООО БЭСТ ПРАЙС	МТРЦ-26-К/1	28.02.2009	Неопр.	Не прод. Товары	ТРЦ Перловский	2	273,7	470 701,56			470 701,56
91	ООО ВИЛМ	ТП-1-010323	01.03.2023	Неопр.	Одежда	ТРЦ Перловский	1	805,7	633 949,18	335 263,86		969 213,04
92	ООО ДАЛЕРСТРОЙ	ТП-1-250925	25.09.2025	20.09.2026	Аренда земельных участков	ТРЦ Перловский	4	41,1	18 893,55	26 106,45		45 000,00
93	ООО ДЕЛЬФИН-2001 СКО	ТП-6-311212	01.09.2024	20.08.2025	Турагенство	ТРЦ Перловский	2	30,8	35 822,40	14 784,00		50 606,40
94	ООО ДЕЛЬФИН-2001 СКО	ТП-1-170924	17.09.2024	20.08.2025	Турагенство	ТРЦ Перловский	2	21,5	90 496,00	9 504,00		100 000,00
95	ООО ДМ	ТП-1-250123	25.01.2023	31.07.2033	Детские товары	ТРЦ Перловский	подвальный	718,1	670 606,16			670 606,16
96	ООО ДНС РИТЕЙЛ	ТП-1-150519	15.05.2019	30.06.2024	Электроника	ТРЦ Перловский	2	289,91	325 742,88	162 871,44		488 614,32
97	ООО ИРИС-ТЕЛ	ТП-1-010713	01.07.2013	Неопр.	Провайдер	ТРЦ Перловский	1	2	11 186,44			11 186,44
98	ООО КАПУЧИНО	ТП-1-220721	22.07.2021	Неопр.	Общепит	ТРЦ Перловский	2	83,9	84 544,48	43 615,22		128 159,70
99	ООО КИНОВИЖН	ТП-1-281024	28.10.2024	20.12.2029	Кмнотеатр	ТРЦ Перловский	2,3	1 103,7	242 141,81			242 141,81
100	ООО ЛИНЭЗЫ-ТУТ	ТП-1-180722	18.07.2022	20.03.2026	Вендинг	ТРЦ Перловский	1	1	9 600,00	400,00		10 000,00
101	ООО МАЙРЕСТ	ТП-1-180814	18.08.2014	31.07.2035	Общепит	ТРЦ Перловский	2	78,4	284 592,55	39 934,81	200609,94	525 137,30
102	ООО МАЙРЕСТ	ТП-1-301221В	30.12.2021	31.07.2026	Склад	ТРЦ Перловский	2	8,2	11 752,80	3 247,20		15 000,00
103	ООО МИЛТИ	ТП-1-160519	16.05.2019	Неопр.	Прод. Товары	ТРЦ Перловский	1	8	85 923,60	3 326,40		89 250,00
104	ООО МОНБЛАН	ТП-1-190422	19.04.2022	Неопр.	Салон связи	ТРЦ Перловский	1	21	137 232,97	10 584,00		147 816,97

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Объект аренды	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за октябрь 2025 начисление в ноябре 2025	Начисление рублей в месяц с НДС
105	ООО МОСРЕГИОНГАЗ	ТП-1-231123	23.11.2023	Неопр.	Офис	ТРЦ Перловский	4	14,5	8 758,00	5 742,00		14 500,00
106	ООО МСВ РИТЕЙЛ	ТП-2-111125	11.11.2025	20.09.2026	Вендинг	ТРЦ Перловский	2	1	9 364,81	635,19		10 000,00
107	ООО НЕО-ФАРМ	ТП-2-040919	04.09.2019	20.08.2029	Аптека	ТРЦ Перловский		79,5	586 127,63	51 189,19		637 316,82
108	ООО НПФ РОИ	ТП-1-270813	27.08.2013	Неопр.	Провайдер	ТРЦ Перловский	1	4,7	23 000,00	2 000,00		25 000,00
109	ООО ОБЪЕДИНЕННАЯ КОНДИТЕРСКАЯ СЕТЬ	ТП-1-170225	17.02.2025	20.02.2030	Прод. Товары	ТРЦ Перловский	1	100	260 400,00	39 600,00		300 000,00
110	ООО ОРГ-СТИЛЬ	ТП-1-210716	21.07.2016	20.08.2026	Офис	ТРЦ Перловский	4	30,6	30 600,00			30 600,00
111	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	ТП-1-150321	15.03.2021	Неопр.	Пункт выдачи товаров	ТРЦ Перловский	1	60	38 052,00	24 948,00		63 000,00
112	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	ТП-1-170321	17.03.2021	Неопр.	Пункт выдачи товаров	ТРЦ Перловский	подвальный	70	44 394,00	29 106,00		73 500,00
113	ООО ПРЕДПРИЯТИЕ НИКС	ТП-1-180817	18.08.2017	Неопр.	Электроника	ТРЦ Перловский	подвальный	110	100 916,74	64 355,41		165 272,15
114	ООО ПУЛИНТА	ТП-2-250123	25.01.2023	Неопр.	Игровой автомат	ТРЦ Перловский	подвальный	1	4 104,00	396,00		4 500,00
115	ООО РУСВИТРИНА	ТП-1-211123	21.11.2023	Неопр.	Офис	ТРЦ Перловский	4	15,6	11 122,40	6 177,60		17 300,00
116	ООО СВ РИТЕЙЛ	ТП-1-190824	19.08.2024	15.08.2029	Ювелирный	ТРЦ Перловский	1	61	209 036,67	20 130,00		229 166,67
117	ООО СИСТЕМА ПБО	88-104/17	01.11.2017	30.04.2023	Общепит	ТРЦ Перловский	1	7	115 924,02			115 924,02
118	ООО СИСТЕМА ПБО	88-08/08	26.03.2008	Неопр.	Общепит	ТРЦ Перловский	2	138,2		39 120,00	792848,98	831 968,98
119	ООО СТАТУС ПЕРЕВОД	ТП-1-090224	09.02.2024	Неопр.	Офис	ТРЦ Перловский	4	17,8	10 751,20	7 048,80		17 800,00
120	ООО Т2 МОБАЙЛ	МО0084/2015	09.12.2015	Неопр.	Базовая станция	ТРЦ Перловский	3	1	99 087,30			99 087,30
121	ООО ТКФ	ТП-1-300617	30.06.2017	30.06.2027	Не прод. Товары	ТРЦ Перловский	3	1 318	800 405,76			800 405,76
122	ООО ФЕШН ОПТИК	ТП-3-190313	19.03.2013	Неопр.	Оптика	ТРЦ Перловский	1	39,6	156 826,10	19 459,44		176 285,54
123	ООО ФРАНЧЕСКО ДОННИ ЦЕНТР	ТП-1-251022	25.10.2022	31.01.2026		ТРЦ Перловский	1	158	101 018,78	68 981,22		170 000,00
124	ООО ХИМЧИСТКА ЛАСКА	ТП-1-110919	11.09.2019	31.12.2030	Химчистка	ТРЦ Перловский	1	58	93 764,49	23 007,60		116 772,09
125	ООО ХОЛИДЕЙ-РУ	ТП-1-061115	06.11.2015	Неопр.	Офис	ТРЦ Перловский	4	16,6	19 497,97			19 497,97
126	ООО ЭЛЬБРУС	ТП-2-310815	31.08.2015	Неопр.	Салон связи	ТРЦ Перловский	1	23,64	171 605,42	9 361,44		180 966,86
127	ООО Ю-ЦЕНТР	ТП-2-180418	18.04.2018	Неопр.	Ювелирный	ТРЦ Перловский	1	26,04	99 688,16	10 311,84		110 000,00
128	ООО ЯВК	ТП-1-280323	28.03.2023	Неопр.		ТРЦ Перловский	2	6	35 977,68	2 542,32		38 520,00
129	ПАО БАНК ВТБ	ТП-1-200624	20.06.2024	Неопр.	Банкомат	ТРЦ Перловский	1	1	11 075,08			11 075,08
130	ПАО ВЫМПЕЛКОМ	МТРЦ-93	01.07.2008	01.06.2027	Базовая станция	ТРЦ Перловский	4	10	32 450,00			32 450,00
131	ПАО МГТС	06-13-004	07.08.2013	Неопр.	Провайдер	ТРЦ Перловский	1	1	9 350,00			9 350,00
132	ПАО МЕГАФОН	МТРЦ-70	15.06.2007	15.05.2020	Базовая станция	ТРЦ Перловский	4	4	34 720,00			34 720,00
133	ПАО МТС	ТП-1-061213	06.12.2013	Неопр.	Базовая станция	ТРЦ Перловский	4	10	32 300,84			32 300,84
134	ПАО СБЕРБАНК	ТП-2-291216	29.12.2016	20.05.2023	Банкомат	ТРЦ Перловский	1	1	15 000,00			15 000,00
135	ПАО СДМ-БАНК	ТП-2-300315	30.03.2015	Неопр.	Банкомат	ТРЦ Перловский	1	2	12 711,87			12 711,87
Итого												25 152 241,61

Источник: Данные Заказчика.

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 13. Балансовая стоимость объекта оценки.

Площадь, адрес, кадастровый номер объектов	Первоначальная стоимость (руб.)	Ежемесячная сумма начисленной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость (руб.) на 04.12.2025г.
Здание многофункционального торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей — 1), кадастровый или условный номер: 50:12:0100411:96, общая площадь 21 029,7 кв. м, инв. № 139:042-5405, лит. 1Б, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33	670 066 612,44	2 045 418,51	349 766 566,56
ТП-282, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 20,4 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:244, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33	3 250 338,98	11 734,08	1 642 770,02
ТП-283, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 24 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:245, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33	3 250 338,99	11 734,08	1 642 770,03
Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская	1 017 450,00	-	1 017 450,00
Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская	7 481 997,00	-	7 481 997,00

Источник: Справка о балансовой стоимости.

14.7 Описание местоположения

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи.

Характеристики местоположения

Таблица 14. Основные характеристики местоположения.

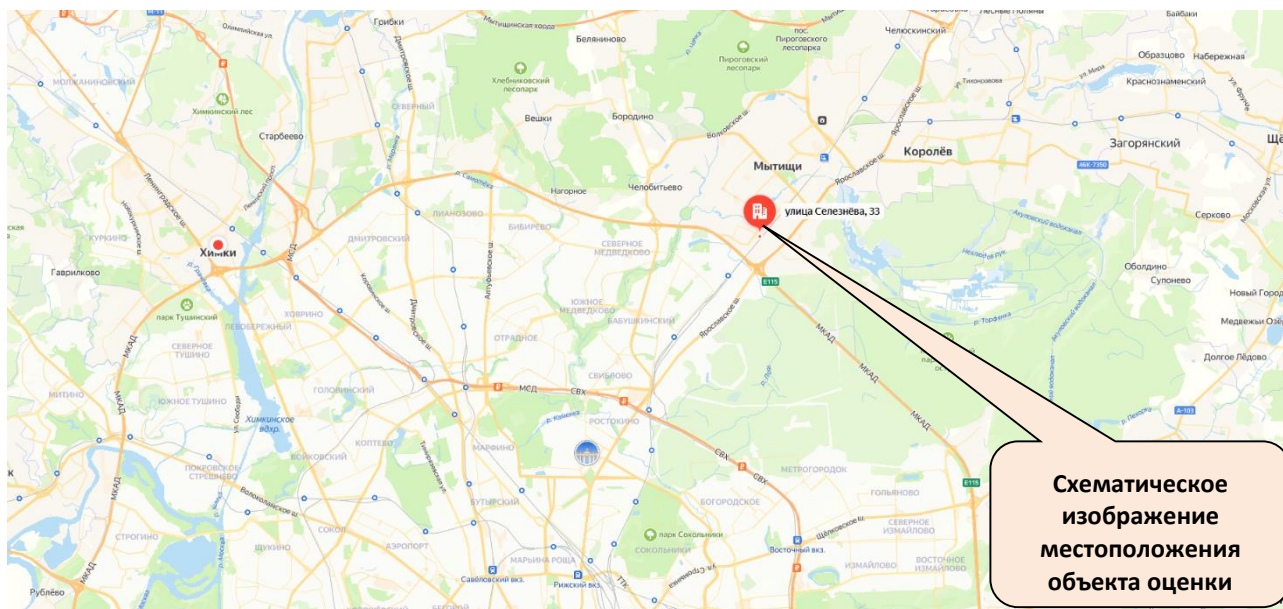
Показатель	Значение	Источник информации
Субъект Российской Федерации	Московская область	Выписка из ЕГРН
Район	Мытищинский район	Выписка из ЕГРН
Город	г. Мытищи	Выписка из ЕГРН
Ближайшая станция метро	ст. м. «Медведково» – 13 мин. на транспорте	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Ближайшая ж/д станция	ст. «Перловская» – 130 м.	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Ближайшая крупная улица	ул. Семашко	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	ст. «Платформа Перловская» – 201 м.	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Вторая линия	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Окружение оцениваемого объекта	Прилегающая территория застроена главным образом торговыми, административными и жилыми зданиями	Осмотр объекта оценки

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

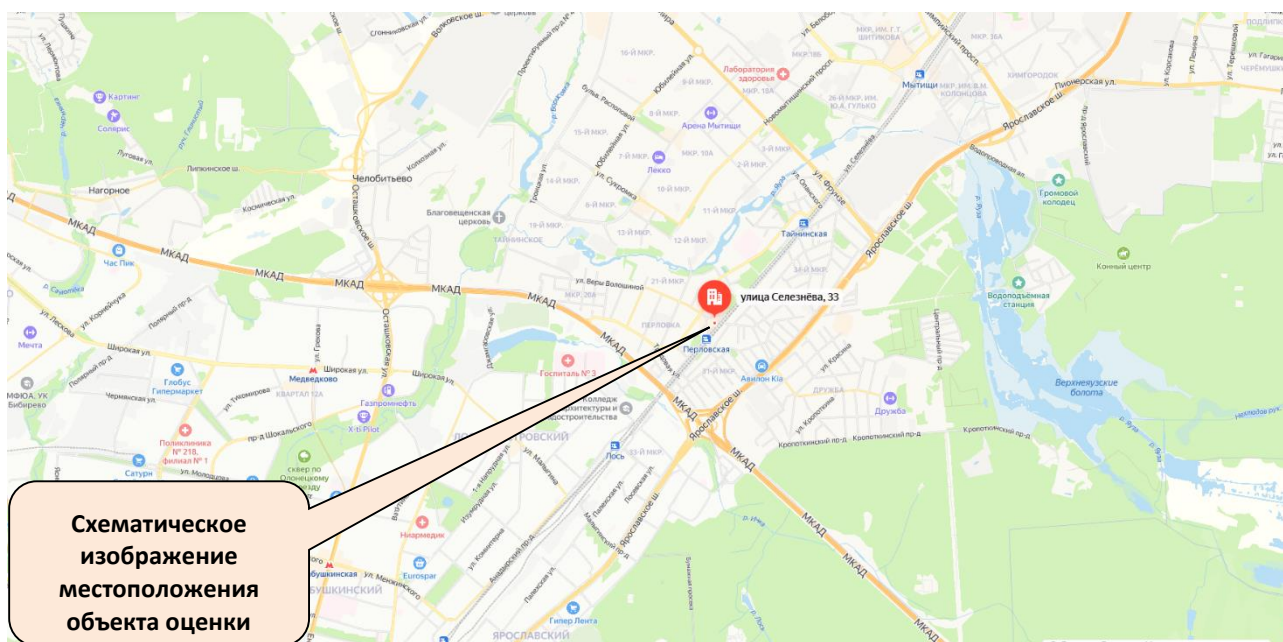
Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Мытищи (мелкий масштаб).



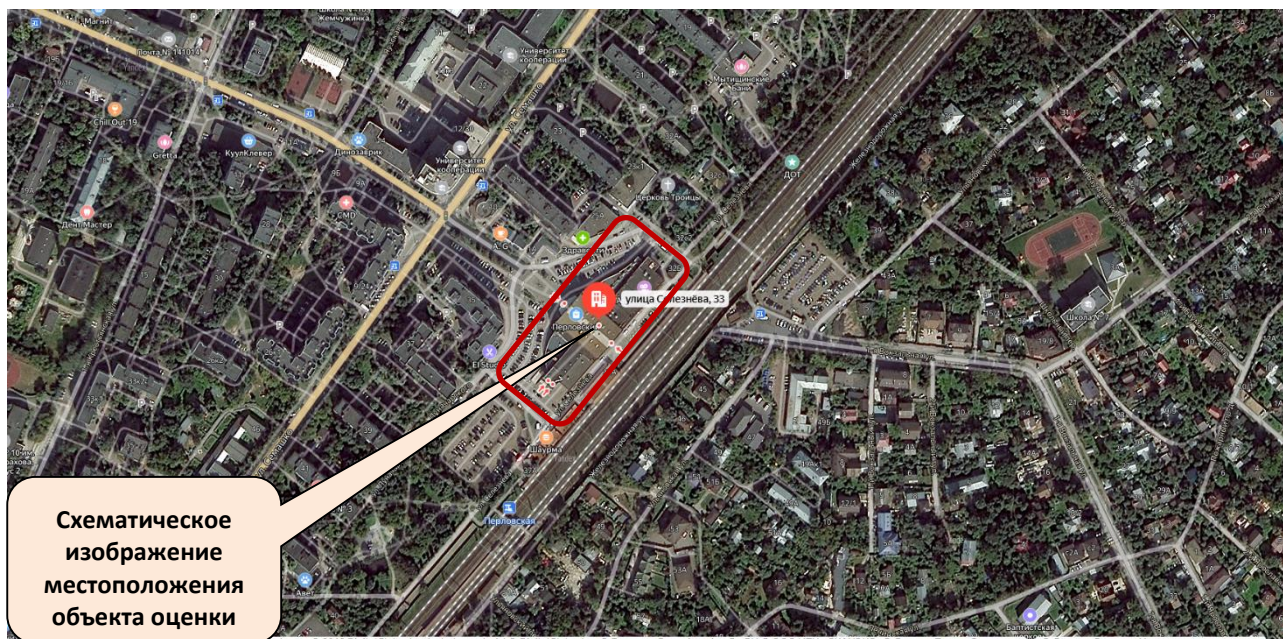
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте г. Мытищи (крупный масштаб).



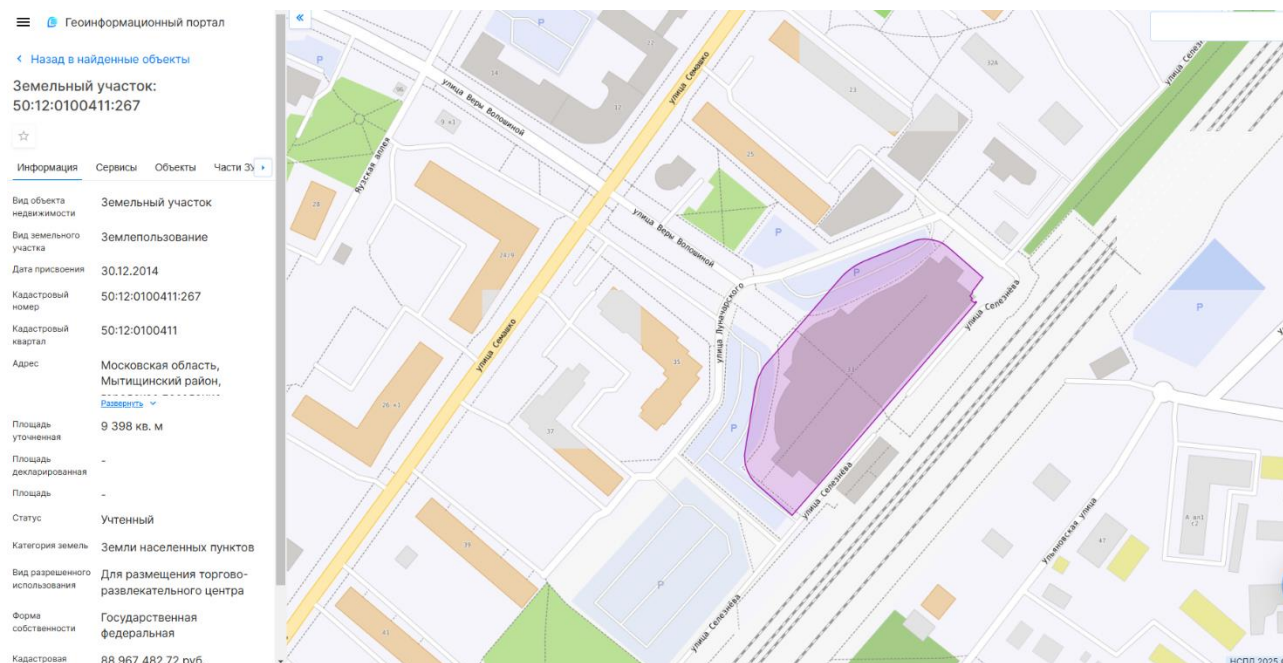
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте г. Мытищи (крупный масштаб, вид со спутника).



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 4. Местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте г. Мытищи (участок кад.№ 50:12:0100411:267).



Источник: Публичная кадастровая карта, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Карта 5. Местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте г. Мытищи (участок кад.№ 50:12:0100411:266).

Земельный участок:
50:12:0100411:266

Информация	Сервисы	Объекты	Части 3)
Вид объекта недвижимости	Земельный участок		
Вид земельного участка	Землепользование		
Дата присвоения	30.12.2014		
Кадастровый номер	50:12:0100411:266		
Кадастровый квартал	50:12:0100411		
Адрес	Московская область, Мытищинский район, Рябенцы		
Площадь уточненная	1 278 кв. м		
Площадь декларированная	-		
Площадь	-		
Статус	Учтенный		
Категория земель	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования	Для размещения торгового-развлекательного центра		
Форма собственности	Частная		
Кадастровая	13 022 807,22 руб.		



Источник: Публичная кадастровая карта, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки» настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение благоприятно для размещения объектов торгового назначения.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта, на которое ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Согласно ФСО 7, для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО II, наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены. Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его текущее использование в качестве объекта торгового назначения.

16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Социально-экономическое положение РФ по состоянию на октябрь 2025 г.¹

После начала спец.операции на Украине 24.02.2022 в отношении России были введены новые санкции против различных секторов экономики. Основные из них: госдолг и инвестиции; экспорт и импорт; авиасообщение; банки; медиа и Интернет; визы и дипломатические отношения; разрыв деловых связей. Ни Оценщик, ни Исполнитель не могут достоверно оценить влияние новых санкций, принятых в отношении Российской Федерации после начала военной операции на Украине, как с точки зрения продолжительности данного кризиса, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др. Российская экономика испытывает неопределенность, вызванную новыми санкциями, степень влияния которых на данный момент неизвестна и трудно прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Ниже представлен обзор основных показателей по данным опроса, проведенного Банком России.

Инфляция: Аналитики повысили прогнозы на 2025–2026 годы – до 6,6% (+0,2 п.п. к сентябрьскому опросу) и 5,1% (+0,4 п.п.) соответственно. Прогноз на 2027 год понижен на 0,1 п.п. до 4,1%. Аналитики ожидают, что в 2027–2028 годах инфляция будет находиться вблизи цели.

Ключевая ставка: Ожидания по средней ключевой ставке в 2025 и 2026 годах выросли до 19,2% годовых (+0,2 п.п.; предполагает, что на остаток 2025 года средняя ключевая ставка составит 16,6% годовых) и 13,7% годовых (+0,5 п.п.). Прогноз на 2027 год понижен на 0,3 п.п. до 10,0% годовых. Прогноз на конец горизонта – 9,0% годовых (+0,5 п.п.). Это выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 12,5% в 2025 году, 8,6% (+0,1 п.п.) в 2026 году, 5,7% (-0,3 п.п.) в 2027 году и 5,0% (+0,6 п.п.) в 2028 году.

ВВП: Прогнозы роста снижены на всем горизонте: до 1,0% (-0,2 п.п.) в 2025 году, 1,2% (-0,4 п.п.) в 2026 году, 1,8% и 1,9% в 2027 и 2028 годах (-0,1 п.п.) соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась – 2,0%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2028 году к 2021 году составит +13,6% (средний темп: 1,9% в год).

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица снизится до 2,3%, вырастет до 2,5% в 2026 году, до 2,7% (-0,1 п.п.) в 2027 году и до 3,0% в 2028 году, оставаясь значительно ниже значений 2021 года (4,8%) и 2023 года (3,2%).

¹ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Номинальная зарплата: Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы на всем горизонте. Они ожидают роста на 13,2% (+0,6 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,4% (+0,4 п.п.) в 2026 году, до 7,2% (+0,3 п.п.) в 2027 году и до 7,0% (+0,7 п.п.) к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 4,0% в 2025 году, на 2,7% в 2026 году, на 2,9% в 2027 году и на 2,6% в 2028 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 35,4% выше, чем в 2021 году (средний темп: 5,1% в год).

Рисунок 5. Показатели опроса.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027	2028
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	6,6 (5,4)	5,1 (4,7)	4,1 (4,2)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,9 (8,3)	5,5 (5,1)	4,4 (4,4)	4,0 (4,1)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2 (19,0)	13,7 (13,2)	10,0 (10,3)	9,0 (8,5)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,3	1,0 (1,2)	1,2 (1,6)	1,8 (1,9)	1,9 (2,0)
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	4,0	3,2	2,5	2,3 (2,3)	2,5 (2,5)	2,7 (2,8)	3,0 (3,0)
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	13,2 (12,4)	8,4 (8,5)	7,2 (5,3)	7,0 (5,3)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-3,0 (-2,4)	-1,7 (-1,6)	-1,2 (-1,1)	-1,2 (-1,0)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	477	451 (402)	455 (408)	472 (476)	485 (482)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	383	385 (384)	392 (393)	403 (404)	416 (412)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	85,0 (85,1)	94,6 (86,0)	100,0 (102,8)	103,7 (102,1)
Цена нефти для налогообложения ² (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	58 (58)	58 (58)	60 (60)	60 (62)
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:								
Реальная ключевая ставка ³ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,5 (12,1)	8,6 (8,1)	5,7 (6,0)	5,0 (4,4)
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	107,1	108,1 (108,3)	109,5 (110,1)	111,4 (112,0)	113,6 (114,7)
Реальная заработная плата ⁴ (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,1	4,0 (3,4)	2,7 (2,7)	2,9 (2,1)	2,6 (1,8)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	119,1	123,8 (123,1)	127,1 (126,1)	131,0 (128,3)	135,4 (132,7)
Торговый баланс (товары и услуги) (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	65 (62)	61 (60)	69 (68)	70 (63)
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0 (8,0)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.					
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,0 (10-10,0)						

1 В скобках – результаты опроса в сентябре 2025 года.

2 Цена российской нефти, определяемая для целей налогообложения и ежемесячно публикуемая на официальном сайте Минэкономразвития России.

3 Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по средней за год ключевой ставке и ИПЦ дек. к дек.

4 Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 10-14 октября 2025 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 26 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают большой дефицит консолидированного бюджета в 2025 году – 3,0% ВВП (больше на 0,6 п.п.). Изменения прогнозов аналитиков

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

на последующие годы незначительны – 1,7% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2026 году, 1,2% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2027 году и 1,2% (больше на 0,2 п.п.) ВВП в 2028 году.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы немного понижены на всем горизонте – 451 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2025 году, 455 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2026 году, 472 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 485 млрд долл. (-8 млрд долл.). Это на 12% (65 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Без существенных изменений – 385 млрд долл. (+1 млрд долл.) в 2025 году, 392 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2026 году и 403 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 416 млрд долл. (+4 млрд долл.) Это на 10% (39 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль чем в сентябрьском опросе на всем горизонте. Прогноз на 2025 год – 85,0 рублей за долл. (предполагает средний курс в октябре–декабре 2025 года 85,6 рублей за долл.), на 2026 год – 94,6 рублей за долл., на 2027 год – 100,0 рублей за долл., на 2028 год – 103,7 рублей за доллар (рубль крепче на 0,6–2,6% по сравнению с сентябрьским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Без существенных изменений – 58 долл. за баррель в 2025 (предполагает, что на остаток 2025 года цена нефти для налогообложения в среднем составит 55 долл. за баррель) и 2026 годах с ростом до 60 долл. за баррель в 2027–2028 годах.

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно, в частности, отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т.ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – торговая недвижимость.
- Территория местоположения объекта оценки – Московская область.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Аналитический центр ООО «ПФК»: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/94f/uark8eerdjbxw00ebpml37ulh7cw477n.pdf>;
- IBC Real Estate (JLL): https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/432/qk3lhh2qhgc0sn0w23jc9hlyx5viu6m/IBC-Real-Estate_Retail_Q3_2025.pdf;
- Knight Frank: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-q3-2025>;
- Nikoliers: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/f95/dmkxxh6x3nnip931344m92dkmhaesu2f.pdf>;
- CORE.XP: <https://rentnow.ru/analytics/torgovye-tsentry-rossii-i-kv-2025>;
- Cushman & Wakefield: <https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/>;
- Knight Frank: <https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-q3-2025>;
- Nikoliers: <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>;
- IBC Real Estate (JLL): https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/284/dx04svnbgc0gyvj42srd27jwbegxnu35/IBC-Real-Estate_Q3-2025_Investment_Russia.pdf;
- Ассоциация «СтатРиелт»: <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>;
- Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.): <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>;
- Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного и доходного подхода»;
- Справочник оценщика недвижимости – 2025 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Операционные расходы для коммерческой недвижимости»;
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №35, 2025г./ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки».

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Цены предложений

Таблица 15. Цены продаж торговой недвижимости. Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС).

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	55 600	333 300	166 800	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г. Долгопрудный;
Северо-восток	39 600	359 800	148 700	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	34 700	367 600	151 300	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	46 100	420 000	210 300	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	45 000	365 000	210 700	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	83 500	403 900	262 700	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	56 500	405 100	214 400	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	91 700	423 500	200 700	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	56 600	384 800	195 700	-

Источник: Аналитический центр ООО «ПФК».

Арендные ставки

Ставки, по которым возможно сдать объект недвижимости в аренду напрямую определяют его стоимость. Чем больший доход можно получить от объекта недвижимости, тем большего его стоимость.

Таблица 16. Ставки аренды объектов торгового назначения. Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	7 200	88 200	26 200	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г. Долгопрудный;
Северо-восток	8 000	87 800	24 800	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	6 000	105 000	24 100	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	8 400	75 000	26 500	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	7 800	78 300	29 300	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	7 800	70 600	29 700	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	7 100	76 100	29 500	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	7 500	63 600	25 900	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	7 500	80 600	27 000	-

Источник: Аналитический центр ООО «ПФК».

Таблица 17. Ставки аренды на помещения торгового назначения 3 кв. 2025 г., руб./кв.м/год (без НДС).

Условия аренды в торговых центрах Москвы**:	
торговая галерея, руб./м²/год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м²/год	9 000–25 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	1 500–4 000

Источник: Knight Frank.

Размер % от товарооборота зависит от профиля арендатора и арендуемой площади. Самые высокие диапазоны % от товарооборота в сегменте общественно питания – 10-15%. Чуть менее высокие у fashion-операторов и развлекательного сегмента – 7-12% и 5-14% соответственно. Подобное распределение показателя обусловлено наметившимися тенденциями развития рынка торговой недвижимости.

Таблица 18. Коммерческие условия аренды помещений в ТЦ/ТРЦ, без НДС, 1 кв. 2025 г.

Условия аренды в торговых центрах Москвы			
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год*		% от товарооборота
	Крупные торговые центры	Малые торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000–2 000 м²)	8 000–24 000	15 000–26 000	4–7
Супермаркет (450–900 м²)	18 000–35 000	18 000–35 000	4–7
Товары для дома (<1 500 м²)	0–10 000	8 000–12 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м²)	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м²)	6 000–12 000	6 000–12 000	5–6
Детские товары (1 200–2 000 м²)	6 000–12 000	6 000–12 000	4–7
Операторы торговой галереи**:			
Якоря	более 1 000 м²	10 000–20 000	4–12
Мини-якоря	700–1 000 м²	15 000–30 000	6–10
Мини-якоря	500–700 м²	20 000–50 000	6–10
	300–500 м²	20 000–60 000	5–12
	150–300 м²	40 000–100 000	6–14
	100–150 м²	50 000–120 000	10–14
	50–100 м²	50 000–130 000	12–14
	0–50 м²	50 000–180 000	10–14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000–4 000 м²)	4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 м²)	0–6 000	0–4 000	8–10
Общественное питание:			
Food-court	120 000–150 000	50 000–100 000	10–15
Кафе	50 000–90 000	20 000–80 000	12–14
Рестораны	20 000–50 000	0–25 000	10–12

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением

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

Источник: NF GROUP Research, 2025

Источник: ООО «ЛЛ-Консалт» на основе данных в открытых источниках.

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- Сайт объявлений «AVITO», <https://www.avito.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип объекта – торговая недвижимость;
- Общая площадь – от 5 000 кв. м;
- Местоположение – Московская область.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение включить в Отчет подробную информацию только о наиболее подходящих предложениях, на основании которых проводился анализ, и которые позволяют достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Таблица 19. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Тип сделки	Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб.
Продажа	9	50000+	60 000	186 000	123 000
Аренда	100+	20 000+	4 000	250 000	127 000

Источник: ООО «ЛЛ-Консалт» на основе данных в открытых источниках.

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

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (ценообразующие факторы):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами

Соотношение между общей и арендопригодной площадью

Чем большую долю общей площади объекта оценки возможно сдать в аренду, тем больший доход от него возможно получить, и тем выше его стоимость. Доля арендопригодной площади зависит от конструктивных особенностей объекта и отличается от общей площади, как правило, на величину площади коридоров, лестниц, входной группы и тому подобных вспомогательных помещений общего пользования.

Потери от недозагрузки помещений

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период, когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Таблица 20. Потери от недозагрузки торговых помещений.

Источник информации	Потери от недозагрузки помещений, %
IBC Real Estate (JLL)	10%
Knight Frank	5,2%
Nikoliers	7%
CORE.XP	5%
Cushman & Wakefield	8,9%
Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.)	17,85% (объекты за МКАД)
Диапазон:	5 – 17,85%

Источник: ООО «ЛЛ-Консалт» на основе данных в открытых источниках.

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Таблица 21. Операционные расходы торговых помещений, руб./кв. м в год.

Источник информации	Значения, руб./м ² /год с НДС или доля от ПВД/ДВД
Ассоциация «СтатРиелт»	0,15 – 0,33 от ДВД (среднее значение 0,25 без коммунальных расходов)
Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.)	15,86 – 30,11% от ПВД (среднее значение 23,75% без коммунальных расходов)
Knight Frank	торговая галерея: 9 000 – 25 000 якорные арендаторы: 1 500 – 4 000

Источник: ООО «ЛЛ-Консалт» на основе данных в открытых источниках.

Ставки доходности (ставки капитализации)

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

Таблица 22. Диапазон ставок капитализации.

Источник информации	Диапазон ставок капитализации, %
IBC Real Estate (JLL)	12,25% (11,5 – 13,0%)
Knight Frank	12% (11 – 13%)
Nikoliers	11,5% (11 – 12%)
Ассоциация «СтатРиелт»	11% (8 – 14%)
Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.)	10,81% (10,05 – 14,21%)
Диапазон:	8 – 14,21%

Источник: ООО «ЛЛ-Консалт» на основе данных в открытых источниках.

Периоды окупаемости инвестиций

Периоды окупаемости инвестиций определяются по схеме, не предполагающей дисконтирование, как отношение стоимости объекта недвижимости к чистому операционному доходу от него, т.е. представляют собой величину обратную ставкам капитализации.

Тип объекта и вид использования

Цены и арендные ставки на недвижимость зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. На стоимость объекта недвижимости также влияет класс здания, степень капитальности, конструктивные особенности здания и т.п. Так, например, как правило, новые, более современные здания стоят дороже объектов, имеющих то же назначение, но больший фактический возраст. Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя). Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

Местоположение и окружение

Цены и арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Площадь

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Коммуникации

На стоимость объектов недвижимости положительно влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Подъездные пути

Чем удобнее и проще транспортная доступность автомобильным и/или железнодорожным транспортом, тем выше стоимость объекта оценки.

Техническое состояние

Объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Характеристики земельного участка

Стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от площади и иных характеристик земельного участка. Чем большая площадь земельного участка, тем выше стоимость единого объекта недвижимости.

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025>

Динамика рынка

Рисунок 1. Основные показатели рынка.

Основные показатели*	
Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	15,0/7,8
Открыто в I–III кв. 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	174,2/108,9
Планируется к открытию в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	414,9/221,9
Доля вакантных площадей, %	5,2% (-1,6 п. п.) **
Условия аренды в торговых центрах Москвы**:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	9 000–25 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	601

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением

** Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2024 г.

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

Источник: NF GROUP Research, 2025

Предложение рынка

Совокупный прирост предложения торговой недвижимости в Москве за девять месяцев 2025 г. составил 108,9 тыс. м². Всего открылось 10 торговых центров, а до конца года планируется ввод ещё 16 объектов с арендопригодной площадью 221,9 тыс. м², что станет рекордным показателем с 2022 г. Среди причин роста – отложенный ввод, так как открытие многих объектов было перенесено с 2024 г. В III квартале 2025 г. продолжают открываться торговые центры: начали работу 2 объекта суммарной арендопригодной площадью 15,4 тыс. м². Этот показатель близок к уровню аналогичного периода 2024 года – 14,4 тыс. м². В числе открытых объектов – культурно-досуговый центр «Грис молл» районного формата в Северо-Восточном административном округе (девелопер - Gris Group) с ключевыми арендаторами: Пятёрочка, Вкусвилл, М.Видео, DDX. Конкуренция в шаговой доступности отсутствует. Ранее ввод объекта планировался на 2024 год. Также была введена вторая очередь ТРЦ «Небо» микрорайонного формата в Западном административном округе (девелопер – УК «СТОЛИЦА МЕНЕДЖМЕНТ»). Проект имеет уникальное расположение внутри плотных жилых кварталов района

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Солнцево, а наполнение проекта – ресторан ProХинкали от Новиков групп, фитнес-центр DDХ, усиливает социальную роль Проекта для жителей не только первичной зоны обслуживания, но и близлежащих районов города. На рынке анонсировано два новых проекта: ТЦ «Рязанский» (6,6 тыс. м²) в составе ЖК «Первый Рязанский» и МФК с ТРЦ (27 тыс. м²) у станции метро Лухмановская. Оба объекта характеризуются выгодным местоположением: ТЦ «Рязанский» будет интегрирован в жилую застройку со сформированным трафиком, а проект у м. Лухмановская станет частью транспортно-пересадочного узла, что также позволяет рассчитывать на высокий транзитный поток.

Спрос

На рынке продолжается ротация арендаторов: меняются не только бренды, но и профили внутри торговых центров. Для поддержания общего уровня заполняемости торговые центры продолжают делать ставку на форматы, увеличивающие время визита и создающие уникальный опыт за счет досугового и гастрономического опыта:

1. На рынок пусть и с меньшими темпами, но продолжают выходить новые международные бренды: американский бренд Guess Jeans открыл первый магазин в ТЦ «Охотный ряд», а итальянский спортивный бренд Карра пополнил пул арендаторов ТЦ «Columbus».

2. В ТЦ «Аркадия» на месте привычных бутиков создается торгово-ресторанная галерея площадью 7 800 м², что отражает современный тренд создания многофункциональных пространств, где совмещается торговля, развлечения и гастрономия.

3. Управляющая компания «Термы» представила новое направление - детские термальные комплексы, предназначенные для интеграции в торговые центры. Этот формат рассчитан на длительное посещение семьями и может стать новым досуговым якорем.

В условиях усиления конкуренции онлайн с офлайн одни интегрируются в экосистемы маркетплейсов, чтобы увеличить охват и узнаваемость среди новой для себя аудитории, а другие выступают за усиление давления на маркетплейсы и увеличение регуляторики в их работе:

1. Сеть «Рив Гош» подключилась к сервису самовывоза Wildberries, получив взамен собственный раздел в каталоге маркетплейса.

2. Крупные ретейлеры и маркетплейсы, включая «Яндекс Маркет» и «Ozon», выступили с инициативой по ограничению масштаба скидочного демпинга, что уравнивает конкурентные условия между онлайн и офлайн.

Ретейлеры развивают локальные форматы и точечное позиционирование, стремясь соответствовать запросам целевых аудиторий:

1. Популярность набирают мини-форматы магазинов ультра-удобства (ultra-convenience), которые специализируются на готовой еде: «Заряд от Магнита», «Select Перекресток», «Налету».

2. Ретейлеры стремятся подстроить свои форматы под разные целевые аудитории: «Дикси» запустил марки Ouch! для зумеров и O!Life для зожников.

3. Бренд Lime открыл флагманский магазин в ГУМе, что усиливает его позиционирование и потенциал к работе с международной аудиторией. Знаковое место на Красной площади обеспечивает туристический трафик и способствует росту узнаваемости на новых рынках, включая Ближний Восток и Азию.

4. «Магнит Косметик» сегментирует магазины по типам локаций и целевой аудитории: запуск бьюти-стора «Косметик Садовые Кварталы» в премиальном ЖК акцентирует внимание на премиум товарах. Магазины такого концепта продолжают открываться в мегаполисах в локациях с высокой концентрацией подходящей аудитории. Ретейл продолжает искать новые рынки для международной экспансии: 1. Российские сети активно выходят на международные рынки: «Светофор» – в Бразилию, «ВкусВилл» – в Армению, «Sokolov» – в Туркменистан.

Мотивации покупателей и продавцов

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Прогноз

До конца года ожидается рекордный за трёхлетний период прирост торговых площадей – 221,9 тыс. м² благодаря вводу 16 новых объектов. Большую часть из них составят объекты районного и микрорайонного формата, а ключевым событием станет открытие торгового центра регионального формата - ТЦ Avenue Sever. Большой объем ввода в краткосрочной перспективе приведет к росту уровня вакантности, однако показатель постепенно снизится из-за устойчивого спроса со стороны ретейлеров на такие объекты.

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по справедливой стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 23. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер	3 – 6

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер	13 – 18
Тип объекта оценки	Торговые центры, бизнес центры, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	-
Степень ликвидности объекта оценки	Ниже средней	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	9	-

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.

Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.

3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, 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).

17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Также, учитывая цель оценки (залог), использование затратного подхода для определения справедливой стоимости Объекта оценки нецелесообразно, поскольку методики данного подхода, по сути, не отражают востребованность актива на рынке, его способность генерировать доход и, соответственно, степень его ликвидности.

Таким образом, Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нерекомендуемого к применению стандартами оценки.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего отчета были использованы доходный и сравнительный подходы к оценке.

18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

18.1 Описание методики оценки

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

Выбор Оценщиком метода прямой капитализации обоснован тем, что объект оценки, не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации, следующая:

1. Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
2. Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
3. Определение общей ставки капитализации.
4. Расчет стоимости объекта оценки путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

18.2 Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

Оценщиком была рассчитана рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Рыночная арендная плата определяется исходя из условий договоров аренды, по которым фактически сданы в аренду оцениваемые помещения.

Анализ фактических договоров аренды

Заказчиком был предоставлен реестр договоров аренды по состоянию на дату оценки.

Также была предоставлена информация о фактических доходах/расходах за 2020 г. – октябрь 2025г.

Таблица 24. Реестр договоров аренды.

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за октябрь 2025 начисление в ноябре 2025	Начисление рублей в месяц с НДС	Ставка аренды, руб. в год/кв.м с НДС
1	АО КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК (РОССИЯ)	ТП-1-020913	02.09.2013	Неопр.	Банкомат	1	1	22 156,66			22 156,66	265 880
2	АО ЛОТЕРЕИ МОСКВЫ	ТП-1-030818	03.08.2018	Неопр.	Лотереи	1	2,89	128 785,46	1 610,34		130 395,80	541 436
3	АО ПОЧТА РОССИИ	ТП-1-080721	08.07.2021	Неопр.	Почта	подвальный	105	31 920,00	41 580,00		73 500,00	8 400
4	АО Русская телефонная компания	ТП-1-180416	18.04.2016	31.01.2026	Салон связи	1	58,9	441 075,23	36 881,19		477 956,42	97 377
5	АО СЛУЖБА ТСИ	ТП-1-160713	16.07.2013	Неопр.	Провайдер	3	1	20 000,00			20 000,00	240 000
6	АО ТБанк	ТП-1-140819	14.08.2019	09.12.2025	Банкомат	1	1	16 500,00			16 500,00	198 000
7	АО ТД ПЕРЕКРЕСТОК	МТРЦ-01-Д	18.04.2012	Неопр.	Супермаркет	0,1	2 143,8	3 803 031,36	716 460,48	857970,1	5 377 461,94	30 101
8	АО ТЕРЕМОК-ИНВЕСТ	ТП-1-270114	27.01.2014	28.02.2030	Общепит	2	55,45	197 597,48	29 441,30		227 038,78	49 134
9	АО ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ	ТП-3-010713	01.07.2013	20.04.2026	Провайдер	1	1	15 386,95			15 386,95	184 643
10	АО ЮНИСТРИМ КБ	ТП-1-100323	10.03.2023	Неопр.	Банк	1	25,3	176 379,27	11 045,73		187 425,00	88 897
11	Ерошенко Яна Александровна	ТП-2-171023	17.10.2023	Неопр.	Маникюр	4	15,7	8 782,80	6 217,20		15 000,00	11 465
12	ИП Арабова Муножат Хасанова	ТП-1-221223	22.12.2023	Неопр.	Салаты	1	6	97 624,00	2 376,00		100 000,00	200 000
13	ИП Асатрян Ален Рудольфович	ТП-2-100323	10.03.2023	Неопр.	Общепит	1	24,4	186 385,09	9 662,40		196 047,49	96 417
14	ИП Асатрян Эдгар Акопович	ТП-1-200916	20.09.2016	Неопр.	Общепит	1	30,6	126 090,07	12 723,48		138 813,55	54 437
15	ИП Асатрян Эдгар Акопович	ТП-2-170717	17.07.2017	Неопр.	Склад	1	12,6	6 615,00			6 615,00	6 300
16	ИП Балаян Артур Борисович	ТП-1-180117	18.01.2017	Неопр.	Не прод. Товары	1	28,7	142 931,42	11 365,20		154 296,62	64 514
17	ИП Бежан Ирина Викторовна	ТП-2-241220	24.12.2020	Неопр.	Не прод. Товары	1	6,5	73 020,00	1 980,00		75 000,00	138 462
18	ИП Бежан Ирина Викторовна	ТП-7-310718	31.07.2018	Неопр.	Не прод. Товары	1	11,52	123 859,10	4 980,71		128 839,81	134 208
19	ИП Божженкова Юлия Петровна	ТП-1-260615	26.06.2015	Неопр.	Спортивное питание	1	10	69 065,13	5 811,02		74 876,15	89 851
20	ИП Бражников Петр Игоревич	ТП-3-300518	30.05.2018	Неопр.	Салон красоты	2	93,2	113 962,16			113 962,16	14 673
21	ИП Вагабов Фарид Мехманович	ТП-1-270122	27.01.2022	Неопр.	Дом быта	1	50	140 745,00	24 255,00		165 000,00	39 600
22	ИП Васильев Вадим Александрович	ТП-1-261223	26.12.2023	Неопр.	Игровой автомат	2	4	28 812,00	1 188,00		30 000,00	90 000
23	ИП Ветхов Валерий Сергеевич	ТП-3-140818	14.08.2018	Неопр.	Прачка	подвальный	36	23 471,89	14 968,80		38 440,69	12 814
24	ИП Ворожцов Валерий Леонидович	ТП-1-241215	24.12.2015	Неопр.	Не прод. Товары	подвальный	140	81 080,22	65 988,40		147 068,62	12 606
25	ИП Гончарова Лилия Алексеевна	ТП-1-210515	21.05.2015	Неопр.	Прод. Товары	1	18	174 793,60	10 436,10		185 229,70	123 486
26	ИП Греник Янина Евгеньевна	ТП-2-110423	11.04.2023	Неопр.	Прод. Товары	1	23	180 892,00	9 108,00		190 000,00	99 130
27	ИП Дреньков Александр Анатольевич	ТП-3-311212	31.12.2012	Неопр.	Студия загара	2	36,5	145 216,75	16 096,50		161 313,25	53 034
28	ИП Зиновьев Алексей Алексеевич	ТП-1-240119	24.01.2019	Неопр.	Игровой автомат	2	21	15 000,00			15 000,00	8 571
29	ИП Иванова Жанна Геннадьевна	ТП-1-140225	14.02.2025	20.01.2026	Общепит	2	39,8	234 239,20	15 760,80		250 000,00	75 377
30	ИП Ильясов Георгий Борисович	ТП-1-011224	01.12.2024	Неопр.	Фото услуги	2	53,9	61 211,71	21 771,29		82 983,00	18 475
31	ИП Кораикин Алексей Иванович	ТП-1-170119	17.01.2019	Неопр.	Одежда	1	38,4	246 533,28	15 966,72		262 500,00	82 031
32	ИП Кудукина Кристина Михайловна	ТП-1-140323	14.03.2023	Неопр.	Одежда	подвальный	82	52 004,40	34 095,60		86 100,00	12 600
33	ИП Кулаков Вадим Анатольевич	ТП-2-120118	12.01.2018	Неопр.	Прод. Товары	1	32	248 325,81	17 830,75		266 156,56	99 809

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за октябрь 2025 начисление в ноябре 2025	Начисление рублей в месяц с НДС	Ставка аренды, руб. в год/кв.м с НДС
34	ИП Лазуткина Ольга Дмитриевна	ТП-1-010514	01.05.2014	Неопр.	Ремонт телефонов	1	6	48 050,85	2 494,80		50 545,65	101 091
35	ИП Магомадова Елизавета Аюбовна	ТП-1-090822	09.08.2022	Неопр.	Одежда	подвальный	53	32 012,00	20 988,00		53 000,00	12 000
36	ИП Магомадова Елизавета Аюбовна	ТП-1-200922	20.09.2022	Неопр.	Склад	4	20	4 228,00	2 772,00		7 000,00	4 200
37	ИП Магомадова Елизавета Аюбовна	ТП-1-100425	10.04.2025	20.03.2026	Аксессуары	1	9,5	86 238,00	3 762,00		90 000,00	113 684
38	ИП Майорова Валентина Сергеевна	ТП-1-060922	06.09.2022	Неопр.	Маникюрные принадлежности	1	50,6	164 962,40	20 037,60		185 000,00	43 874
39	ИП Малаев Далер Абдумуталибович	ТП-1-170524	17.05.2024	Неопр.	Торговые ряды	зем. участок	300	250 000,00			250 000,00	10 000
40	ИП Малаев Далер Абдумуталибович	ТП-1-171023	17.10.2023	Неопр.	Торговые ряды	зем. участок	300	450 000,00			450 000,00	18 000
41	ИП Малаев Далер Абдумуталибович	ТП-1-241123	24.11.2023	Неопр.	Офис	4	14,7	8 878,80	5 821,20		14 700,00	12 000
42	ИП Миари Ирина Викторовна	ТП-1-190724	19.07.2024	20.06.2025	Студия дизайнера	подвальный	35	27 969,80	14 830,20		42 800,00	14 674
43	ИП Микаелян Самвел Борисович	ТП-2-280417	28.04.2017	Неопр.	Туалеты	подвальный	132,2	50 847,46			50 847,46	4 616
44	ИП Миралиев Шукрулло Миралиевич	ТП-1-140818	14.08.2018	Неопр.	Прод. Товары	1	6,6	113 883,11	3 929,89		117 813,00	214 205
45	ИП Муминов Темур Рахмидинович	ТП-1-230124	23.01.2024	Неопр.	Чайхана	1	215	291 346,00	93 654,00		385 000,00	21 488
46	ИП Мурадова Наталья Анатольевна	ТП-2-170119	17.01.2019	Неопр.	Одежда	подвальный	17	14 078,04	6 933,96		21 012,00	14 832
47	ИП ОРУНБАЕВ ДОСТУКБЕК АЛМАЗБЕКОВИЧ	ТП-1-220323	22.03.2023	Неопр.	Одежда	1,2	6	90 832,00	3 168,00		94 000,00	188 000
48	ИП Патрикеев Владислав Владимирович	ТП-1-140823	14.08.2023	Неопр.	Ювелирный	1	6	100 000,00			100 000,00	200 000
49	ИП Петрова Мария Александровна	ТП-1-210823	21.08.2023	20.05.2026	Пекарня	1	82,6	567 290,40	32 709,60		600 000,00	87 167
50	ИП Плиев Бронк Хамзатович	ТП-1-280918	28.09.2018	Неопр.	Аксессуары для телефонов	1	8	96 832,00	3 168,00		100 000,00	150 000
51	ИП Погребняк Юлия Владимировна	ТП-1-151223	15.12.2023	Неопр.	Ковры	подвальный	61	61 000,00			61 000,00	12 000
52	ИП Поздеева Елена Викторовна	ТП-5-310718	26.02.2025	30.11.2025	Ремонт часов	1	5,04	115 722,08	3 000,99		118 723,07	282 674
53	ИП Полоников Андрей Анатольевич	ТП-1-081118	08.11.2018	Неопр.	Парфюмерия	1	12	37 003,75	4 894,56		41 898,31	41 898
54	ИП Пряхин Евгений Александрович	ТП-1-250221	25.02.2021	Неопр.	Одежда	1	43	50 392,00	19 608,00		70 000,00	19 535
55	ИП Пьянков Михаил Юрьевич	ТП-2-220817	22.08.2017	Неопр.	Склад	подвальный	6,2	4 576,27			4 576,27	8 857
56	ИП Пьянков Михаил Юрьевич	ТП-1-161216	16.12.2016	Неопр.	Обувь	4	28,1	29 999,98			29 999,98	12 811
57	ИП Семенов Александр Андреевич	ТП-1-171024	17.10.2024	20.09.2026	Офис	4	22	13 288,00	8 712,00		22 000,00	12 000
58	ИП Семенова Наталья Валерьевна	ТП-6-310718	31.07.2018	Неопр.	Колготки	1	8	65 335,77	4 451,48		69 787,25	104 681
59	ИП Семченков Андрей Валерьевич	ТП-1-190625	19.06.2025	20.05.2026	Пункт выдачи товаров	подвальный	52	29 369,95	33 030,05		62 400,00	14 400
60	ИП Сукиасян Мариам Карленовна	ТП-1-241019	24.10.2019	Неопр.	Салон красоты	подвальный	60	36 240,00	23 760,00		60 000,00	12 000
61	ИП Тащинова Ольга Владимировна	ТП-1-011213	01.12.2013	Неопр.	Интим магазин	подвальный	21,7	26 214,43	9 022,86		35 237,29	19 486
62	ИП Улжаева Ноила Нематжоновна	ТП-1-271221	27.12.2021	Неопр.	Общепит	2	73,7	320 814,80	29 185,20		350 000,00	56 988
63	ИП Уразова Татьяна Владимировна	ТП-2-200418	20.04.2018	Неопр.	Одежда	1	39,75	218 387,19	16 528,05		234 915,24	70 918
64	ИП Устинов Максим Владимирович	ТП-1-071119	07.11.2019	Неопр.	Обувь	1	37,9	60 000,00			60 000,00	18 997
65	ИП Федулов Алексей Георгиевич	ТП-1-290623	29.06.2023	Неопр.	Игровой автомат	2	1	9 104,00	396,00		9 500,00	114 000
66	ИП Фомичев Алексей Григорьевич	ТП-1-020313	02.03.2013	Неопр.	Ювелирный	0	26,4	24 545,60	10 454,40		35 000,00	15 909
67	ИП Хадзиев Султан Харунович	ТП-1-270220	27.02.2020	Неопр.	Табак	1	18	193 954,95	7 858,62		201 813,57	134 542
68	ИП Хадзиев Султан Харунович	ТП-1-141223	14.12.2023	Неопр.	Склад	4	19	11 476,00	7 524,00		19 000,00	12 000

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за октябрь 2025 начисление в ноябре 2025	Начисление рублей в месяц с НДС	Ставка аренды, руб. в год/кв.м с НДС
69	ИП Хадзиев Султан Харунович	ТП-1-250625	25.06.2025	20.06.2026	Склад	подвальный	23,6	9 009,44	14 990,56		24 000,00	12 203
70	ИП Холманских Андрей Витальевич	ТП-1-180719	18.07.2019	Неопр.	Компьютерный клуб	3	150	73 659,68	72 201,08		145 860,76	11 669
71	ИП Хусаинова Камилия Дамировна	ТП-1-160819	16.08.2019	20.07.2025	Магазин пром товаров	подвальный	42,1	27 256,21			27 256,21	7 769
72	ИП Хусаинова Камилия Дамировна	ТП-1-310718	31.07.2018	20.07.2028	Магазин пром товаров	подвальный	294	273 267,72	156 019,04		429 286,76	17 522
73	ИП Цатурян Лусина Мкртичевна	ТП-1-100118	10.01.2018	Неопр.	Косметология	4	109,2	28 781,57	44 540,50		73 322,07	8 057
74	ИП Цатурян Лусина Мкртичевна	ТП-1-230522	23.05.2022	Неопр.	Маникюр	2	57,2	195 527,05	24 972,95		220 500,00	46 259
75	ИП Чан Тхи Ань	ТП-1-111219	11.12.2019	Неопр.	Общепит	2	28,8	168 463,33	13 862,60		182 325,93	75 969
76	ИП Шаповалов Сергей Николаевич	ТП-2-170317	17.03.2017	Неопр.	Обувь	подвальный	102	40 963,88	40 392,00		81 355,88	9 571
77	ИП Шатравин Владимир Иванович	ТП-1-180122	18.01.2022	Неопр.	Услуги печати	1	80	194 851,44	36 673,56		231 525,00	34 729
78	ИП Шацкова Лидия Александровна	ТП-1-010716	01.07.2016	Неопр.	Ателье	подвальный	36,6	38 440,71			38 440,71	12 604
79	ИП Шеремет Степан Сергеевич	ТП-1-250723	25.07.2023	Неопр.	Игровой автомат	2	1	14 604,00	396,00		15 000,00	180 000
80	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-130923	13.09.2023	Неопр.	Офис	4	17,7	7 990,80	7 009,20		15 000,00	10 169
81	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-261224	26.12.2024	20.12.2025	Склад	4	14,3	5 537,20	5 662,80		11 200,00	9 399
82	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-261121	26.11.2021	20.03.2026	Детская студия	4	186,6	49 333,85	79 066,15		128 400,00	8 257
83	ООО АВГУСТ	ТП-1-220518	22.05.2018	31.07.2025	Одежда	1	299	85 675,80	124 324,20		210 000,00	8 428
84	ООО АЛЬКОР И КО	ТП-1-190313	19.03.2013	31.03.2026	Парфюмерия	1	370	275 000,00	250 000,00		525 000,00	17 027
85	ООО АРМ КБР	ТП-1-121023	12.10.2023	Неопр.	Офис	1	31,1	18 784,40	12 315,60		31 100,00	12 000
86	ООО АРМ КБР	ТП-1-190623	19.06.2023	Неопр.	Кальянная	1	400	129 864,00	174 636,00		304 500,00	9 135
87	ООО БИОРИТМ УК	ТП-1-110422	11.04.2022	Неопр.	Офис	4	75,3	21 322,45	29 818,80		51 141,25	8 150
88	ООО БРЕНДМАРТ	ТП-1-081025	08.10.2025	20.07.2026	Обувь	1	31	140 000,00	20 000,00		160 000,00	61 935
89	ООО БРИАР	ТП-3-010216	01.02.2016	Неопр.	Зоомагазин	подвальный	323,9	359 968,15			359 968,15	13 336
90	ООО БЭСТ ПРАЙС	МТРЦ-26-К/1	28.02.2009	Неопр.	Не прод. Товары	2	273,7	470 701,56			470 701,56	20 637
91	ООО ВИЛМ	ТП-1-010323	01.03.2023	Неопр.	Одежда	1	805,7	633 949,18	335 263,86		969 213,04	14 435
92	ООО ДАЛЕРСТРОЙ	ТП-1-250925	25.09.2025	20.09.2026	Аренда земельных участков	4	41,1	18 893,55	26 106,45		45 000,00	13 139
93	ООО ДЕЛЬФИН-2001 СКО	ТП-6-311212	01.09.2024	20.08.2025	Турагенство	2	30,8	35 822,40	14 784,00		50 606,40	19 717
94	ООО ДЕЛЬФИН-2001 СКО	ТП-1-170924	17.09.2024	20.08.2025	Турагенство	2	21,5	90 496,00	9 504,00		100 000,00	55 814
95	ООО ДМ	ТП-1-250123	25.01.2023	31.07.2033	Детские товары	подвальный	718,1	670 606,16			670 606,16	11 206
96	ООО ДНС РИТЕЙЛ	ТП-1-150519	15.05.2019	30.06.2024	Электроника	2	289,91	325 742,88	162 871,44		488 614,32	20 225
97	ООО ИРИС-ТЕЛ	ТП-1-010713	01.07.2013	Неопр.	Провайдер	1	2	11 186,44			11 186,44	67 119
98	ООО КАПУЧИНО	ТП-1-220721	22.07.2021	Неопр.	Общепит	2	83,9	84 544,48	43 615,22		128 159,70	18 330
99	ООО КИНОВИЖН	ТП-1-281024	28.10.2024	20.12.2029	Кинотеатр	2,3	1 103,7	242 141,81			242 141,81	2 633
100	ООО ЛИНЗЫ-ТУТ	ТП-1-180722	18.07.2022	20.03.2026	Вендинг	1	1	9 600,00	400,00		10 000,00	120 000
101	ООО МАЙРЕСТ	ТП-1-180814	18.08.2014	31.07.2035	Общепит	2	78,4	284 592,55	39 934,81	200609,94	525 137,30	80 378
102	ООО МАЙРЕСТ	ТП-1-301221В	30.12.2021	31.07.2026	Склад	2	8,2	11 752,80	3 247,20		15 000,00	21 951
103	ООО МИЛТИ	ТП-1-160519	16.05.2019	Неопр.	Прод. Товары	1	8	85 923,60	3 326,40		89 250,00	133 875

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за октябрь 2025 начисление в ноябре 2025	Начисление рублей в месяц с НДС	Ставка аренды, руб. в год/кв.м с НДС
104	ООО МОНБЛАН	ТП-1-190422	19.04.2022	Неопр.	Салон связи	1	21	137 232,97	10 584,00		147 816,97	84 467
105	ООО МОСРЕГИОНГАЗ	ТП-1-231123	23.11.2023	Неопр.	Офис	4	14,5	8 758,00	5 742,00		14 500,00	12 000
106	ООО МСВ РИТЕЙЛ	ТП-2-111125	11.11.2025	20.09.2026	Вендинг	2	1	9 364,81	635,19		10 000,00	120 000
107	ООО НЕО-ФАРМ	ТП-2-040919	04.09.2019	20.08.2029	Аптека		79,5	586 127,63	51 189,19		637 316,82	96 199
108	ООО НПФ РОИ	ТП-1-270813	27.08.2013	Неопр.	Провайдер	1	4,7	23 000,00	2 000,00		25 000,00	63 830
109	ООО ОБЪЕДИНЕННАЯ КОНДИТЕРСКАЯ СЕТЬ	ТП-1-170225	17.02.2025	20.02.2030	Прод. Товары	1	100	260 400,00	39 600,00		300 000,00	36 000
110	ООО ОРГ-СТИЛЬ	ТП-1-210716	21.07.2016	20.08.2026	Офис	4	30,6	30 600,00			30 600,00	12 000
111	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	ТП-1-150321	15.03.2021	Неопр.	Пункт выдачи товаров	1	60	38 052,00	24 948,00		63 000,00	12 600
112	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	ТП-1-170321	17.03.2021	Неопр.	Пункт выдачи товаров	подвальный	70	44 394,00	29 106,00		73 500,00	12 600
113	ООО ПРЕДПРИЯТИЕ НИКС	ТП-1-180817	18.08.2017	Неопр.	Электроника	подвальный	110	100 916,74	64 355,41		165 272,15	18 030
114	ООО ПУЛИНТА	ТП-2-250123	25.01.2023	Неопр.	Игровой автомат	подвальный	1	4 104,00	396,00		4 500,00	54 000
115	ООО РУСВИТРИНА	ТП-1-211123	21.11.2023	Неопр.	Офис	4	15,6	11 122,40	6 177,60		17 300,00	13 308
116	ООО СВ РИТЕЙЛ	ТП-1-190824	19.08.2024	15.08.2029	Ювелирный	1	61	209 036,67	20 130,00		229 166,67	45 082
117	ООО СИСТЕМА ПБО	88-104/17	01.11.2017	30.04.2023	Общепит	1	7	115 924,02			115 924,02	198 727
118	ООО СИСТЕМА ПБО	88-08/08	26.03.2008	Неопр.	Общепит	2	138,2		39 120,00	792848,98	831 968,98	72 240
119	ООО СТАТУС ПЕРЕВОД	ТП-1-090224	09.02.2024	Неопр.	Офис	4	17,8	10 751,20	7 048,80		17 800,00	12 000
120	ООО Т2 МОБАЙЛ	МО0084/2015	09.12.2015	Неопр.	Базовая станция	3	1	99 087,30			99 087,30	1 189 048
121	ООО ТКФ	ТП-1-300617	30.06.2017	30.06.2027	Не прод. Товары	3	1 318	800 405,76			800 405,76	7 287
122	ООО ФЕШН ОПТИК	ТП-3-190313	19.03.2013	Неопр.	Оптика	1	39,6	156 826,10	19 459,44		176 285,54	53 420
123	ООО ФРАНЧЕСКО ДОННИ ЦЕНТР	ТП-1-251022	25.10.2022	31.01.2026		1	158	101 018,78	68 981,22		170 000,00	12 911
124	ООО ХИМЧИСТКА ЛАСКА	ТП-1-110919	11.09.2019	31.12.2030	Химчистка	1	58	93 764,49	23 007,60		116 772,09	24 160
125	ООО ХОЛИДЕЙ-РУ	ТП-1-061115	06.11.2015	Неопр.	Офис	4	16,6	19 497,97			19 497,97	14 095
126	ООО ЭЛЬБРУС	ТП-2-310815	31.08.2015	Неопр.	Салон связи	1	23,64	171 605,42	9 361,44		180 966,86	91 861
127	ООО Ю-ЦЕНТР	ТП-2-180418	18.04.2018	Неопр.	Ювелирный	1	26,04	99 688,16	10 311,84		110 000,00	50 691
128	ООО ЯВК	ТП-1-280323	28.03.2023	Неопр.		2	6	35 977,68	2 542,32		38 520,00	77 040
129	ПАО БАНК ВТБ	ТП-1-200624	20.06.2024	Неопр.	Банкомат	1	1	11 075,08			11 075,08	132 901
130	ПАО ВЫМПЕЛКОМ	МТРЦ-93	01.07.2008	01.06.2027	Базовая станция	4	10	32 450,00			32 450,00	38 940
131	ПАО МГТС	06-13-004	07.08.2013	Неопр.	Провайдер	1	1	9 350,00			9 350,00	112 200
132	ПАО МЕГАФОН	МТРЦ-70	15.06.2007	15.05.2020	Базовая станция	4	4	34 720,00			34 720,00	104 160
133	ПАО МТС	ТП-1-061213	06.12.2013	Неопр.	Базовая станция	4	10	32 300,84			32 300,84	38 761
134	ПАО СБЕРБАНК	ТП-2-291216	29.12.2016	20.05.2023	Банкомат	1	1	15 000,00			15 000,00	180 000
135	ПАО СДМ-БАНК	ТП-2-300315	30.03.2015	Неопр.	Банкомат	1	2	12 711,87			12 711,87	76 271
Итого							13 553,3				25 152 241,61	

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Проведя анализ реестра договоров аренды, Оценщик сделал следующие выводы:

- Общая площадь объекта оценки – 21 074,1 кв. м, арендопригодная площадь – 14 889,1 кв. м, уровень недозагрузки на дату оценки составляет 9%.
- Минимальные арендные ставки (с НДС): 2 633 руб./кв. м в год (кинотеатр);
- Максимальные арендные ставки (с НДС): 541 436 руб./кв. м в год (остров – лотерея);
- Договоры аренды заключены на различные сроки, в т. ч. есть долгосрочные, которые являются обременением, более подробно об обременении объекта оценки в выписке из ЕГРП, которая представлена в приложении к Настоящему отчету.
- Эксплуатационные расходы включены в арендную ставку, кроме коммунальных платежей, которые оплачиваются (компенсируются арендодателю) по факту потребления.
- У объекта оценки есть также дополнительный доход в виде дохода от мест для рекламы в размере 354 910,52 руб. с НДС в месяц или 4 258 926,24 руб. в год.

Таблица 25. Дополнительный доход от рекламы (руб. в месяц).

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Объект аренды	Валюта	Ставка аренды (базовая)
1	ИП Асатрян Эдгар Акопович	ТП-1-180217	18.02.2017	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	10 169,49
2	ИП Бражников Петр Игоревич	ТП-1-100522	10.05.2022	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	10 000,00
3	ИП Вагабов Фарид Мехманович	ТП-1-030216	03.02.2016	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	19 237,29
4	ИП Ворожцов Валерий Леонидович	ТП-1-070318	07.03.2018	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	8 135,59
5	ИП Кулаков Вадим Анатольевич	ТП-3-170119	17.01.2019	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	11 000,00
6	ИП Матвеев Андрей Альбертович	ТП-1-170717	17.07.2017	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	25 423,73
7	ИП Матвеев Андрей Альбертович	ТП-1-210717	21.07.2017	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	25 423,73
8	ИП Хадзиев Султан Харунович	ТП-2-090822	09.08.2022	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	10 000,00
9	ИП Холманских Андрей Витальевич	ТП-1-111119	11.11.2019	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	4 000,00
10	ИП Хусаинова Камилия Дамировна	ТП-1-090421	09.04.2021	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	20 200,00
11	ИП Цатурян Лусинэ Мкртичевна	ТП-1-100815	10.08.2015	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	14 745,76
12	ИП Чан Тхи Ань	ТП-1-271120	27.11.2020	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	10 000,00
13	ИП Шатравин Владимир Иванович	ТП-1-230622	23.06.2022	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	10 000,00
14	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-010722	01.07.2022	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	10 000,00
15	ООО АЛЬКОР И КО	ТП-1-261113	26.11.2013	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	100,00
16	ООО АРМ КБР	ТП-1-120122	12.01.2022	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	20 000,00
17	ООО АРМ КБР	ТП-1-250223	25.02.2023	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	500,00
18	ООО БРИАР	ТП-1-240818	24.08.2018	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	20 338,98
19	ООО БРИАР	ТП-1-030718	03.07.2018	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	25 423,73
20	ООО КИНОВИЖН	ТП-1-011124	01.11.2024	20.12.2029	ТРЦ Перловский	RUB	32 461,02
21	ООО СИСТЕМА ПБО	ТП-1-281222	28.12.2022	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	20 000,00
22	ООО СТАТУС ПЕРЕВОД	ТП-1-010724	01.07.2024	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	10 751,20
23	ООО УАЙТ БОКС МЕДИА	ТП-1-010422	01.04.2022	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	22 000,00
24	ООО ФЕШН ОПТИК	ТП-1-010322	01.03.2022	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	15 000,00
-	Итого:	-	-	-	-	-	354 910,52

Источники: Данные Заказчика.

Анализ соответствия ставок из реестра арендаторов рыночному уровню

Оценщиком были проанализированы фактические арендные ставки на соответствие рыночному уровню цен, представленному в обзоре рынка настоящего Отчета (см. раздел Отчета № 16.3).

Таблица 26. Анализ арендных ставок.

Тип объектов	Рыночные данные (см. раздел Отчета № 16.3)	Фактические данные
	Среднерыночная ставка без учета коммунальных платежей, руб./кв. м в год без НДС	Ставка без учета коммунальных платежей, руб./кв. м в год без НДС, по данным реестра арендаторов
Торговые помещения	торговая галерея: 0 – 180 000 (0 руб. если применяется % от ТО); якорные арендаторы: 0 – 50 000	2 633 – 541 436 с НДС или 2 194 – 451 197 без НДС

В зависимости от типа помещений, арендатора, а также индивидуальных коммерческих условий между арендодателем и арендатором, диапазон арендных ставок находится в широком диапазоне и соответствует рыночному уровню цен. За рыночные диапазоны ставок выходят ставки на островную площадь – банкоматы, лотерея и т.д., что нормально для такого типа торговых объектов.

Таким образом, фактические арендные ставки по заключенным договорам аренды находятся на рыночном уровне и могут быть использованы для расчета, соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки.

Итоговое определение арендных платежей

При расчете рыночной стоимости доходным подходом Оценщиком была использована информация о действительных арендных ставках по договорам аренды заключенным на оцениваемые помещения.

В рамках настоящего Отчёта годовая арендная плата определялась на основании фактических данных о доходах за 2024г., с учетом доп. дохода от рекламы, так как эти данные наиболее точно отражают годовой доход от деятельности объекта оценки. Предполагается, что уровень дохода по итогам 2025г. останется на фактическом уровне 2024г.

18.3 Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

В рамках настоящего Отчёта годовая арендная плата определялась на основании фактических данных о доходах за 2024г., с учетом доп. дохода от рекламы.

Таблица 27. Определение потенциального валового дохода (тыс. руб.).

тыс. руб., вкл. НДС	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	10 мес. 2025 г.	Прогноз на 2025г.
ДОХОДЫ	262 080	302 359	298 167	313 518	344 851	288 021	349 110
Аренда	262 051	302 277	297 983	313 508	344 542	288 021	344 542
<i>Базовая аренда</i>	237 818	275 417	270 998	284 211	312 096	255 930	312 096
<i>Переменная аренда</i>	24 233	26 860	26 985	29 297	32 445	32 091	32 445
Штрафы	9	82	184	10	-	-	-
Дополнительный доход от рекламы	-	-	-	-	-	-	4 259

Таким образом, потенциальный валовой доход составляет 349 110 000 руб. с НДС.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

По состоянию на дату оценки, фактическая недозагрузка по объекту оценки составляет 9%. Среднерыночная недозагрузка находится в диапазоне от 5-17,85%. Таким образом, фактическая недозагрузка соответствует среднерыночному уровню, дополнительно учитывать недозагрузку не требуется.

Среднерыночный уровень недозагрузки был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 16.4 настоящего Отчета).

Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Заказчиком были предоставлены фактические данные о величине расходов за 2020 – 10 мес. 2025 гг.

В рамках настоящего Отчета, операционные расходы определяются исходя из фактических годовых данных за 2024г., без учета статей, не относящихся к операционным расходам объекта недвижимости.

Таблица 28. Сводные данные о фактических расходах и операционных расходах, принимаемых к расчету.

тыс. руб., вкл. НДС	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
РАСХОДЫ	132 233	143 360	150 305	147 245	172 603
Инфраструктура Фонда	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000
Прочие расходы	0	0	0	0	0
Вознаграждение Спецдеп	0	0	0	0	0
Вознаграждение Спецрег	0	0	0	0	0
Вознаграждение УК	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000
Аудит	0	0	0	0	0
Оценка	0	0	0	0	0
Страховая премия	1 483	1 792	685	721	1 183
Брокерские	0	0	0	0	0
Аренда земли	5 819	4 294	0	0	0
Налог на имущество	19 040	20 468	21 609	22 750	24 307
Земельный налог	1 401	1 401	1 401	1 498	1 530
Коммунальные и эксплуатационные расходы	84 801	92 318	97 182	101 578	114 421
Эксплуатационные расходы	49 998	56 248	58 602	59 439	67 378
Коммунальные расходы	34 803	36 070	38 580	42 139	47 043
Капитальные расходы	1 609	4 988	11 252	2 513	12 986
Прочие расходы	80	99	176	185	176

Источник: Данные Заказчика.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, операционные расходы принимаются в размере 172 603 000 руб. с НДС в год (8 190 руб./кв. м в год с НДС или 0,49 от ДВД/ПВД).

Оценщиком был проведен анализ на сопоставление операционных расходов рыночным данным. В таблице ниже представлен диапазон операционных расходов.

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Таблица 29. Операционные расходы, руб./кв. м в год.

Источник информации	Значения, руб./м²/год с НДС или доля от ПВД/ДВД	Операционные расходы, принимаемые к расчету, руб.
Ассоциация «СтатРиелт»	0,15 – 0,33 от ДВД (среднее значение 0,25 без коммунальных расходов)	8 190 руб./кв. м в год (49% от ДВД/ПВД)
Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.)	15,86 – 30,11% от ПВД (среднее значение 23,75% без коммунальных расходов)	
Knight Frank	торговая галерея: 9 000 – 25 000 якорные арендаторы: 1 500 – 4 000	

Таким образом, фактические операционные расходы находятся в рыночном диапазоне.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 30. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	21 074,1
Арендопригодная торговая площадь, кв. м	14 889,1
Арендваемая торговая площадь (на дату оценки), кв. м	13 553,3
Фактическая недозагрузка, %	-9,0%
Потенциальный валовый доход, руб. в год с НДС	349 110 000
Потери от недозагрузки, %	0,0%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%
Действительный валовый доход, руб. в год с НДС	349 110 000
Операционные расходы, руб. в год с НДС (не очищен от НДС)	-172 603 000
Чистый операционный доход, руб. в год с НДС	176 507 000
Фактический НДС за 2024г., руб. (округленно)	-37 300 000
Чистый операционный доход, руб. в год без НДС	139 207 000

18.4 Расчет коэффициента капитализации

Общая ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В качестве общей ставки капитализации принимается среднерыночное значение для аналогичных объектов в размере 10,5%, учитывая местоположение, состояние и тип объекта оценки.

Среднерыночный уровень ставки капитализации был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 16.4 Настоящего отчета).

18.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации определяется путем деления регулярного потока доходов от объекта недвижимости (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 31. Расчет стоимости объекта оценки согласно доходному подходу.

Показатель	Расчет
Чистый операционный доход, руб. в год без НДС	139 207 000
Общая ставка капитализации, %	10,50%
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.	1 325 780 952

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, по доходному подходу по состоянию на 4 декабря 2025 г. составляет без НДС: 1 325 780 952 руб.

19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

19.1 Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

19.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м общей площади объекта оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

19.3 Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Назначение – торговая недвижимость;
- Местоположение – Московская область;
- Площадь объекта – от 5 000 кв. м.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

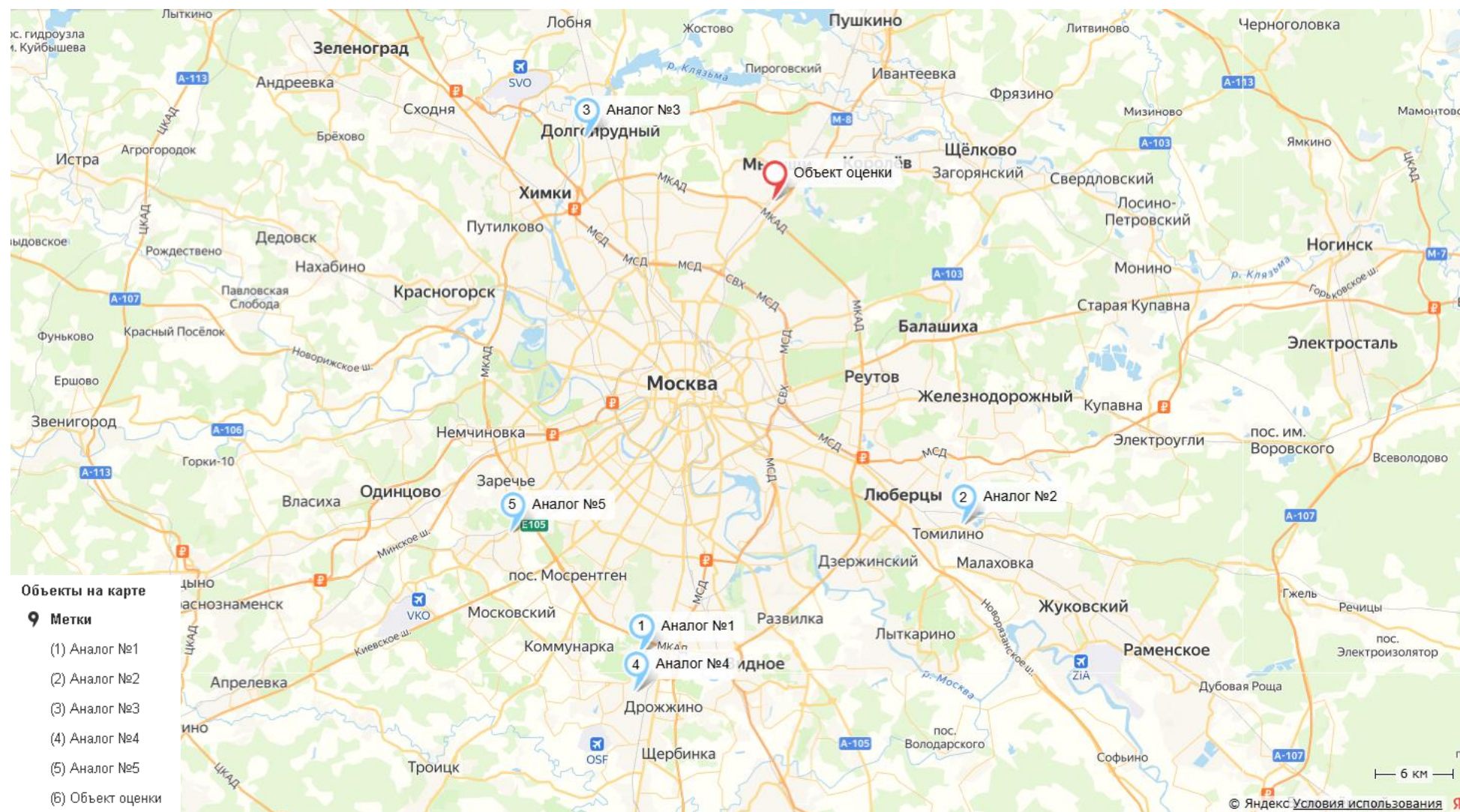
Таблица 32. Описание аналогов и объекта оценки.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	ноябрь 2025 г.	ноябрь 2025 г.	ноябрь 2025 г.	ноябрь 2025 г.	ноябрь 2025 г.	ноябрь 2025 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав на земельный участок	Общая долевая собственность / нет	Право аренды / нет	Право аренды / нет	Право аренды / нет	Право аренды / нет	Право аренды / нет
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав на ОСЗ	Общая долевая собственность / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Адрес	Московская обл, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Москва, Куликовская ул, д. 6	Московская обл., г.о. Люберцы, рп. Томилино, ул. Гаршина, 11с4	Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихачевский просп., 74	Москва, Скобелевская ул., 24	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 6
Ценовая зона	МКАД - до 10 км от МКАД	МКАД - до 10 км от МКАД	МКАД - до 10 км от МКАД	МКАД - до 10 км от МКАД	МКАД - до 10 км от МКАД	МКАД - до 10 км от МКАД
Особенности местоположения (окружения)	Высокая проходимость	Высокая проходимость	Высокая проходимость	Высокая проходимость	Высокая проходимость	Высокая проходимость
Вид использования	Торговое	Торговое (ТЦ "Алфавит")	Торговое (ТРК "РТС Томилино")	Торговое (ТЦ "Город")	Торговое (ТЦ)	Торговое (ТЦ "Мармелад")
Тип объектов	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Площадь земельного участка, соток	106,76	33,0	8,8	н/д	н/д	160,0
Общая площадь зданий, кв. м	21 029,7	14 398,0	5 504,0	26 000,0	14 370,0	11 653,0
Коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации
Техническое состояние	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	1 500 000 000	550 000 000	1 950 000 000	1 070 000 000	1 000 000 000
Интернет-сайт	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/323847579/	https://rentavik.ru/offers/rts-tomilino/	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/300737615/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-10_let_6_mesyatsev_476282483_8	https://zдание.info/object/511339
Контактный телефон	-	7 916 603-02-04	7 (800) 222-05-38	7 919 777-90-28	8-980-254-75-05	7 495 980 20 68

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Рисунок 2. Карта расположения объекта оценки и аналогов.














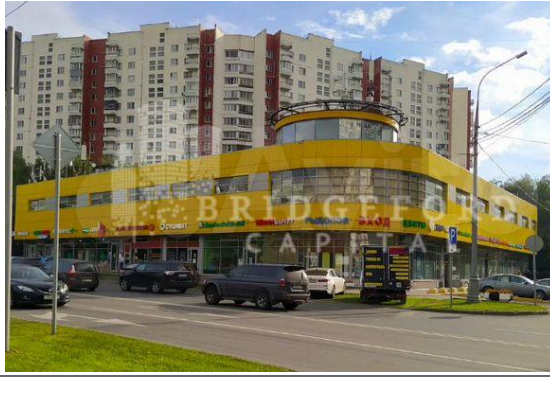


Источник: <http://maps.yandex.ru>

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Таблица 33. Фотографии аналогов и объекта оценки.

Общие фото объекта оценки		
		
Аналог №1		

Аналог №2		
Аналог №3		
Аналог №4		
Аналог №5		

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку

Данная корректировка отражает тот факт, что цены продаж в объявлениях о продаже объектов недвижимости могут быть указаны с различным составом налогов. Для дальнейших расчетов цены продаж по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе. Если состав налогов у объекта оценки и аналогов не имеет различий, корректировка принимается равной 0%. Полученные значения данной корректировки представлены в расчетной таблице далее.

Вне зависимости от системы налогообложения, цена объектов аналогов считается как «с НДС», так как:

- Согласно ст.3 Закона об оценке, рыночная (справедливая) стоимость представляет собой наиболее вероятную цену сделки, т.е. суммарные расходы покупателя, связанные с приобретением объекта;
- Величина рыночной (справедливой) стоимости не зависит от налогового режима конкретных сторон сделки – в ряде источников используется оборот «с учетом всех налогов»;
- При определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки моделируется поведение типичного рыночного субъекта;
- НДС является предъявляемым (оплачиваемым покупателем в составе цены) налогом, оплачиваемым в составе цены гражданско-правовой сделки (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.09.2009 № 5451/09). Согласно разъяснениям, данным в пункте 17 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30.05.2014 №33 «О некоторых вопросах, возникающих у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием налога на добавленную стоимость», согласно которым по смыслу положений пунктов 1 и 4 статьи 168 НК РФ сумма налога, предъявляемая покупателю при реализации товаров (работ, услуг), передаче имущественных прав, должна быть учтена при определении окончательного размера указанной в договоре цены и выделена в расчетных и первичных учетных документах, счетах-фактурах отдельной строкой. В связи с этим, если в договоре нет прямого указания на то, что установленная в нем цена не включает в себя сумму налога и иное не следует из обстоятельств, предшествующих заключению договора, или прочих условий договора, судам надлежит исходить из того, что предъявляемая покупателю продавцом сумма налога выделяется последним из указанной в договоре цены, для чего определяется расчетным методом (пункт 4 статьи 164 Кодекса).

2. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Корректировка была определена на основании данных справочника: Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.).

Корректировка на уторговывание для продажи объектов недвижимости типа «торговая недвижимость» с местоположением «г. Мытищи» принимается на уровне среднего значения - 11,46%, учитывая местоположение, состояние и площадь объекта оценки.

Таблица 34. Корректировка на торг.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	11,46	8,32	14,54
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	11,87	8,15	15,26

Источник: Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.).

3. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Объект оценки находится в общей долевой собственности, тогда как объекты аналоги на праве долгосрочной аренды. При условии согласия всех собственников при совместной продаже, различий между долевой и полной собственностью нет, согласно данным справочника: Ассоциация «СтатРиелт», поэтому корректировка не применялась.

Таблица 35. Отношение удельных рыночных цен объектов с долевой собственностью к удельным ценам аналогичных объектов с полной собственностью.

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,77	0,90	0,82

Источник: <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3699-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2025-goda>

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Корректировка на отношение права собственности к долгосрочной аренде была определена на основании данных справочника: Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.).

Таблица 36. Корректировка на передаваемые имущественные права.

19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД	1,05	1,04	1,06
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,15

Источник: Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.).

Значение корректировки для всех аналогов на праве аренды составляет:

$$\left(\frac{1,1}{1} - 1\right) = +10\%.$$

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

В данном параметре учитываются следующие особенности местоположения:

- местоположение в Московском регионе;
- ценовая зона.

Каждая корректировка определяется по формуле:

$$K = \left(\frac{Y_o}{Y_a} - 1\right), \text{ где}$$

K – корректировка, %.

Y_a – корректирующий коэффициент аналога.

Y_o – корректирующий коэффициент объекта оценки.

Местоположение в Московском регионе

Диаграмма 6. Зависимость цены / арендной ставки торговых объектов расположенных в Москве относительно объектов, расположенных в Московской области.

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,04	1,02	1,05

Источник: Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.).

Ценовая зона

Диаграмма 7. Зависимость цены / арендной ставки торговых объектов относительно ценовой зоны Московского региона.

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,11	1,05	1,16

Источник: Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.).

Таблица 37. Расчет корректировки на местоположение.

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1. Местоположение в Московском регионе	Московская обл, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Москва, Куликовская ул, д. 6	Московская обл., г.о. Люберцы, рп. Томилино, ул. Гаршина, 11с4	Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихачевский просп., 74	Москва, Скобелевская ул., 24	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 6
Удельный ценовой показатель, руб./кв.м	1	1,04	1	1	1,04	1,04
Корректировка на направление, %	-	-3,8%	0,0%	0,0%	-3,8%	-3,8%
2. Ценовая зона	МКАД – до 10 км от МКАД	МКАД – до 10 км от МКАД	МКАД – до 10 км от МКАД	МКАД – до 10 км от МКАД	МКАД – до 10 км от МКАД	МКАД – до 10 км от МКАД
Коэффициент корректировки	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Корректировка на ценовую зону, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итоговый размер корректировки на местоположение, %	-	-3,8%	0,0%	0,0%	-3,8%	-3,8%

7. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют одинаковый вид использования (торговая недвижимость), то данная корректировка не применялась.

8. Корректировка на тип объекта

Данная поправка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Поскольку объект оценки и аналоги относятся к одному типу объектов (здания торгового назначения), то данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка была определена на основании данных справочника: Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.).

Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$K_{пл} = 1 - \frac{Y_a}{Y_o} \times 100\%, \text{ где}$$

$K_{пл}$ – корректировка на площадь, %.

Y_a – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

Y_o – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Регрессионное уравнение (Y) зависит от площади объекта и его местоположения. Для объектов недвижимости типа «торговая недвижимость» она имеет вид:

$$Y = 1,5594 \times (\text{Площадь}, X_{\text{сост.}})^{-0,11}, \text{ где}$$

X – площадь, кв. м

Диаграмма 8. Корректирующий коэффициент на площадь.



Источник: Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.).

Таблица 38. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв. м	21 074,10	14 398,00	5 504,00	26 000,00	14 370,00	11 653,00
Коэффициент на площадь	0,52	0,54	0,60	0,51	0,54	0,56
Корректировка на площадь, %	-	-3,7%	-13,3%	2,0%	-3,7%	-7,1%

10. Корректировка на техническое состояние

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее техническое состояние, данная корректировка не применялась.

11. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Различий по прочим параметрам нет, корректировка не применялась.

19.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n_i}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 39. Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения объекта недвижимости, руб.	1 500 000 000	550 000 000	1 950 000 000	1 070 000 000	1 000 000 000
-	Общая площадь зданий, кв.м	14 398,00	5 504,00	26 000,00	14 370,00	11 653,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	104 181	99 927	75 000	74 461	85 815
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	104 181	99 927	75 000	74 461	85 815
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-11,46%	-11,46%	-11,46%	-11,46%	-11,46%
	Скорректированная удельная цена	92 242	88 475	66 405	65 928	75 981
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	92 242	88 475	66 405	65 928	75 981
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	92 242	88 475	66 405	65 928	75 981
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
	Скорректированная удельная цена	101 466	97 323	73 046	72 521	83 579
6	Корректировка на местоположение и окружение	-3,8%	0,0%	0,0%	-3,8%	-3,8%
	Скорректированная удельная цена	97 610	97 323	73 046	69 765	80 403
7	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	97 610	97 323	73 046	69 765	80 403
8	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	97 610	97 323	73 046	69 765	80 403
9	Корректировка на площадь	-3,70%	-13,30%	2,00%	-3,70%	-7,10%
	Скорректированная удельная цена	93 998	84 379	74 507	67 184	74 694
10	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	93 998	84 379	74 507	67 184	74 694
11	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м, руб.	93 998	84 379	74 507	67 184	74 694
-	Коэффициент вариации, %	13%				
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	3	3	4	4
-	Удельный вес аналога, %	17,65%	23,53%	23,53%	17,65%	17,65%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв. м, руб.					79 018
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м.					21 074,10
-	Справедливая стоимость объекта оценки с НДС, руб.					1 665 233 234
-	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.					1 387 694 362

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, согласно сравнительному подходу по состоянию на 4 декабря 2025 г. составляет без НДС: 1 387 694 362 руб.

20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Оценщик помимо величины стоимости имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 40. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; Неполнота описания аналогов в доступных источниках; Скидка на торг; Корректировки.
Доходный подход	Прогноз арендных ставок; Коэффициент загрузки; Операционные затраты; Текущая доходность.
Затратный подход	Затраты на строительство; Цены на материалы; Величина износа.

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала. В котором может находиться стоимость объекта оценки, изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2025г.

Таблица 41. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта		Высококласная торговая недвижимость	Высококласная торговая недвижимость	-
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок	Активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %		12,5%	16,5%	20,5%
Результат оценки стоимости, полученный с применением различных подходов к оценке		1 387 694 362	1 325 780 952	Не применялся
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	1 214 232 567	1 107 027 095	-
	максимум	1 561 156 157	1 544 534 809	-

Границы интервалов по каждому из примененных подходов к оценке носят справочный характер и предназначены, главным образом, для определения степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

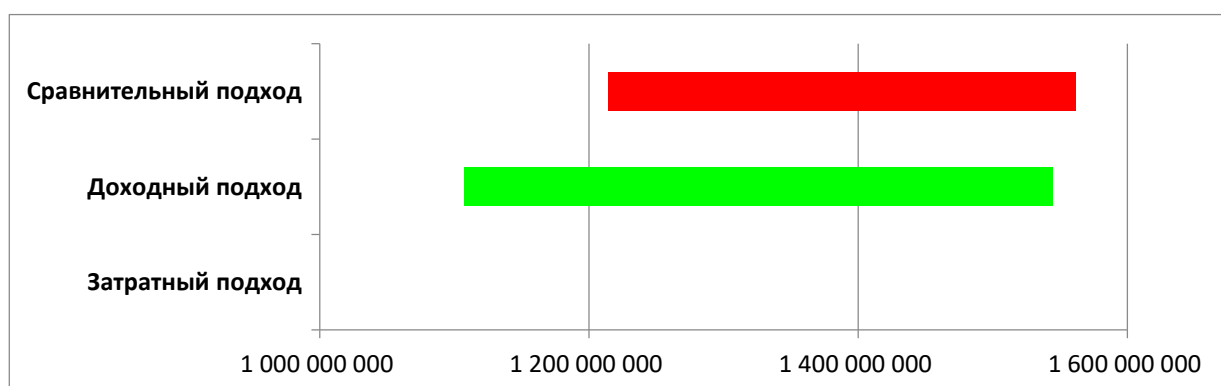
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

- Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.
- Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 9. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке.



Промежуточные результаты оценки, полученные различными подходами, существенно отличаются. Поскольку интервалы стоимости пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным. Необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

20.3 Определение итоговой стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

1. Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
2. Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
3. Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.
4. Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую стоимость объекта оценки.

Таблица 42. Расчет итоговой стоимости.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Промежуточные результаты оценки, руб.	1 325 780 952	1 387 694 362	-
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	1
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	1
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	1
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	0,5
Итого суммы баллов	20	20	-
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	20		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Итоговая стоимость, руб. без НДС	1 356 700 000		

Справедливая стоимость каждого объекта *условно* определяется пропорционально кадастровой стоимости.

Таблица 43. Расчет итоговой стоимости пообъектно.

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв./длина, м.	Кадастровая стоимость, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра	50:12:0100411:96	21 029,7	1 232 496 460,37	1 251 876 243
2	Здание ТП-282	50:12:0100411:244	20,4	556 282,85	565 030
3	Здание ТП-283	50:12:0100411:245	24	654 450,41	664 741
4	Земельный участок	50:12:0100411:266	1278 +/- 13	13 022 807,22	13 227 578
5	Земельный участок	50:12:0100411:267	9398 +/- 34	88 967 482,72	90 366 408
-	Итого:	-	-	1 335 697 483,57	1 356 700 000

Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, по состоянию на 4 декабря 2025 г. составляет без НДС: 1 356 700 000 (Один миллиард триста пятьдесят шесть миллионов семьсот тысяч) руб.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Здание многофункционального торгово-развлекательного центра (кад.№ 50:12:0100411:244)





Здание ТП-282 (кад.№ 50:12:0100411:244)



Здание ТП-283 (кад.№ 50:12:0100411:266)



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.10.2025 г.\)](#)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

<https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3938-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda>

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.10.2025 г.\)](#)



- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).. Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,15	0,33	0,25
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,35	0,25
3	Складские помещения и здания	0,04	0,24	0,18
4	Производственные помещения и здания	0,06	0,28	0,21

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

<https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3937-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2025-goda>

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Сравнительный подход

Аналог №1

Обновлено: вчера, 18:31 30 просмотров, 1 за сегодня, 10 уникальных

Продается торговая площадь, 14 398 м² в торговом центре «Алфавит»

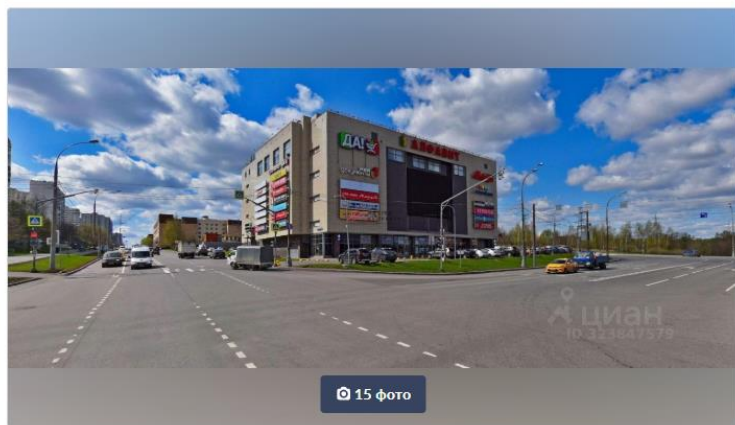
Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Куликовская ул., 6 [На карте](#)

А Калужское шоссе 8 км от МКАД А Варшавское шоссе 3 км от МКАД

А Улица Старокачаловская 11 мин. А Бульвар Дмитрия Донского 11 мин.

А Лесопарковая 19 мин.

[Поделиться](#) [Печать](#) [Дополнительно](#) [Пожаловаться](#)



[Площадь](#) 14 398 м² [Этаж](#) 1 из 11 [Помещение](#) Свободно

Продажа ТЦ "Алфавит" площадью 14 398 м² на ул. Куликовская, д. 6 (10 минут пешком от метро "Улица Старокачаловская"). 1 линия домов.

Здание имеет четыре надземных этажа и два подземных этажа, открытая планировка, 4 отдельных входа, высота потолков 4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 1500 кВт. Возможно увеличение площади на 1200 м² за счет эксплуатируемой кровли (остеклив ее). Парковка перед фасадом.

Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Заполнение ТЦ - 98%.

Арендаторы: супермаркет "ДА", МФЦ "Мои документы", магазин "Детский мир", магазин "М-видео" и др. Месячный арендный поток по всем арендаторам - 13 334 000 рублей.

Стоимость продажи 1 500 000 000 рублей, включая НДС. Без комиссии.

[Свернуть](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/323847579/>

1 500 000 000 Р



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 455 000 000 Р



Цена за метр 104 182 Р

Налог УСН

+7 916 603-02-04

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Малина Проперти

[Суперагент](#)

+7 916 603-02-04

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Малина Проперти

[Суперагент](#)

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Аналог №2

РЕНТАВИК

ВСЯ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

Только актуальные и проверенные предложения столицы!

Написать в Whatsapp

Написать в Telegram

+7 (800) 222-05-38

Перезвоните мне

Торговый центр РТС Томилино

Московская обл, г Люберцы, рп Томилино, ул Гаршина, д 11 стр 4

М Некрасовка

Котельники

Егорьевское шоссе



50 мин. транспортом

50 мин. транспортом

2 км от МКАД

PDF

Скачать презентацию



Описание

Свободные помещения

Расположение

Торговый центр в непосредственной близости от Егорьевское шоссе и 15 мин. пешком от ж/д платформы Томилино. Высокий уровень автомобильного и пешеходного трафика. Рядом расположены остановки общественного транспорта.

Тип здания	нежилое
Налоговая	27
Общая площадь, м2	5504
Этажность	5
Лифты	Есть
Вентиляция	Приточно-вытяжная
Кондиционирование	Центральное
Безопасность	Видеонаблюдение, Система пожаротушений, Круглосуточная охрана
Парковка	Наземная
Инфраструктура	Банкомат, Отделение банка, Минимаркет, Аптека, Торговая зона, Супермаркет
Линия домов	Первая линия

Описание

Свободные помещения

Расположение

Аренда

Продажа

Продажа №46078

Смешанная планировка

Типовой ремонт

Презентация помещения

Здание целиком - 5 504 м²

99 927 руб./м²

550 000 000 руб.

Подробнее

Открыть в новой вкладке

Назначить просмотр

☆

<https://rentavik.ru/offers/rts-tomilino/>

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Аналог №3

Обновлено: вчера, 17:58 607 просмотров, 1 за сегодня, 402 уникальных

Продается здание (А)

Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихачевский просп., 74 [На карте](#)

А/Д Дмитровское шоссе 7 км от МКАД А/Д Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе 7 км от МКАД

D1 Долгопрудная 23 мин. D1 Водники 7 мин. D1 Новодевичья 9 мин.

Пожаловаться



Площадь
26 000 м²

Этажность
4

Класс
А

ТЦ Город - торговый центр общей площадью 26 000 м², расположенный в микрорайоне Центральный на главной магистрали Долгопрудного, МО (130 000 жителей) - самый крупный и современный ТЦ города.

Расположение ТЦ предполагает шаговую доступность для жителей самого густонаселенного района города, удобные транспортные маршруты.

Концепция объекта включает 3 этажа и 14 000 м² торговой площади, на которых располагаются магазины известных брендов:

- супермаркет Перекресток
- Детский мир
- Эльдorado (техника и электроника)
- Zolla, FUN DAY, Сударь (одежда)
- Спортмастер (спорттовары)
- Salamander, Тофа (обувь)
- Порядок (супермаркет товаров для дома и сада)
- Четыре Лапы (зоотовары)
- Офисмаг (скоро открытие)
- Котофей

Сфера питания представлена ресторанами Вкусно и точка, Тануки, Теремок, Burger Club, Pho Street и др. Самый большой фудкорт в городе.

Наземный и подземный паркинг более чем на 440 машиномест.

Лучший объект на рынке, продуманное зонирование, заполнен на 100%, отличное состояние всех коммуникаций, собственная УК.

<https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/300737615/>

1 950 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 891 500 000 ₽



Цена за метр 75 000 ₽

Налог НДС не включен

+7 919 777-90-28

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



РИЕЛТОР
Дмитрий Васильев

Суперагент

Цена за метр 75 000 ₽

Налог НДС не включен

+7 919 777-90-28

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



РИЕЛТОР
Дмитрий Васильев

Суперагент

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Аналог №4

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Арендный бизнес, окупаемость - 10 лет 6 месяцев

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 14370 м²

Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

Расположение

Москва, Скобелевская ул., 24
Улица Скобелевская 6-10 мин.
Бульвар адмирала Ушакова 11-15 мин.
Бутово 11-15 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Номер лота 18484. Арендный бизнес, окупаемость - 10 лет 6 месяцев
Предлагается на продажу торговый центр на Куликовской улице, ЮЗАО г.Москвы. До ближайшей станции метро - 10 минут пешком. Торговый центр - отдельно стоящее здание, соответствующее классу "А" коммерческой недвижимости. Здание было построено в 2013 году, имеет один главный вход и несколько запасных. В ТЦ установлены лифты и эскалаторы. В помещении выполнена качественная отделка, серьезных вложений в ремонт не потребуется. Здание оборудовано противопожарной автоматикой, видеонаблюдением, сигнализацией, системой учета численности посетителей. ТЦ состоит из шести уровней: четыре этажа, цоколь, -1 этаж. Распределение площадей: -1 этаж - 2146 кв.м, цоколь - 1200 кв.м, 1 этаж - 1300 кв.м, 2 этаж - 1500 кв.м, 3 этаж - 1979 кв.м, 4 этаж - 1750 кв.м. В здании ТЦ есть эксплуатируемая кровля, площадью 1.200 кв.м. Арендаторы: множество различных крупных сетевых магазинов. GBA:14.370 кв.м. GLA: 10.700 кв.м. Текущая вакантная площадь 1.024 кв.м.

О здании

Тип здания: торговый центр Парковка: на улице
Удаленность от дороги: первая линия

[Узнать больше о ТЦ](#)

№ 4762824838 · 18 ноября в 14:36 · 931 просмотр (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

1 070 000 000 ₽
за всё

74 461 ₽ за м²
История цены

8 980 254-75-05

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Bridgeford Capital

Компания

Надёжный партнёр

1 059 объектов в работе

8 лет на Авито

Bridgeford Capital
1 070 000 000 ₽
за всё

74 461 ₽ за м²
История цены

8 980 254-75-05

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Bridgeford Capital

Компания

Надёжный партнёр

1 059 объектов в работе

8 лет на Авито

Bridgeford Capital
Контактное лицо

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-_10_let_6_mesyatsev_4762824838

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Аналог №5

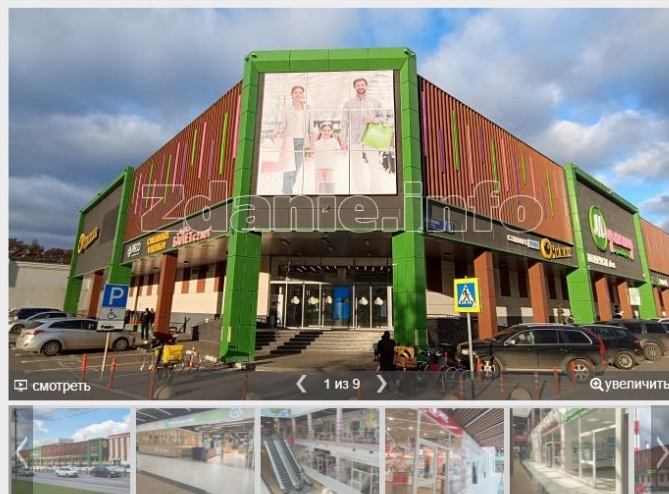
ТОП-5



zдание.info > Продажа действующего торгового центра "Мармелад".

ПРОДАЖА ДЕЙСТВУЮЩЕГО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА "МАРМЕЛАД".
МОСКВА > ЗАО > Ш БОРОВСКОЕ > Д 6

лот № 511339



смотреть

1 из 9

увеличить



ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М²	ЦЕНА ВСЕГО
11 652 м²	Р 85 822	Р 1 000 000 000

Продажа действующего торгового центра "Мармелад"

Продажа действующего современного торгового центра "МАРМЕЛАД" г. Москва, Боровское шоссе 6, в пешей доступности от метро Говорово.

Первая линия Боровского шоссе, вечерняя сторона в область

Здание имеет общую площадь 11 653 кв.м., арендная площадь 9 063 кв.м., земельный участок 1,6 га., 2 этажа.

Проведена реконструкция в 2023г. Обновлен интерьер, интегрированы digital экраны, обновленная зона фуд корта. Реализованы современные фасадные решения, художественная подсветка здания, благоустроена прилегающая территория.

ТЦ расположен в пешей доступности от густонаселенного района Солнцево и ЖК «Мещерский лес», в районе формирования плотной жилой застройки. Ведется строительство 28 жилых домов по программе реновации в мкр. 3-3а Солнцево, в 10-ти минутной шаговой доступности от ТЦ Мармелад. Ввод в эксплуатацию 3-х корпусов на Боровском проезде –2025г.

Близость транспортной развязки Боровского шоссе и МКАД. Преимущества ТЦ «Мармелад» – идеальная транспортная доступность и бесплатная парковка на 171 м/м. Якорные арендаторы: Перекресток, Чижик, Мвидео/Эльдорадо, Гимнастический центр «Небо», спортивные и развивающие студии, федеральная сеть автозапчастей ROSSCO. Так же арендатором является дарк стор «Вкусвилл».

Электрическая мощность достаточна для любого вида бизнеса. Все помещения с отделкой.

Здание отвечает всем инженерно-технологическим требованиям. Центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования.

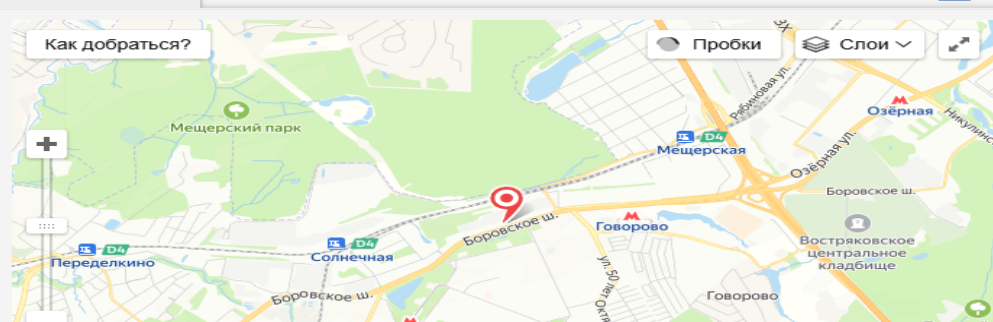
Высокие показатели рентабельности.

Возможные варианты использования

арендный бизнес: здания многофункциональное здание

Объект на карте

Показать объекты рядом



<https://zдание.info/object/511339>

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Здание многофункционального торгово-развлекательного центра

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Мытищи
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Селезнева
Номер дома	33	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	1Б	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	139:042-5405

Технический паспорт составлен по состоянию на 01 сентября 2014 г.

СОГЛАСОВАНО:	
ВестСтрой	
Представитель (должность) (Ф.И.О.) Генеральный директор	Подпись, печать
Найденев А.П.	

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Мытищинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.) Руководитель комплексной производственной группы "Мытищинского филиала ГУП МО "МОБТИ" Козлова С.В.	Подпись, печать

М. П.

2. Описание (состав) технического паспорта

№	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Описание (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения о здании	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план М 1:2000	6
6	Ситуационный план М 1:10000	7
7	Полэтажные планы здания М 1:200	8-12
8	Экспликация к поэтажному плану здания	13-19
9	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	20

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование Здание многофункционального торгово-развлекательного центра
 Год завершения строительства 2006
 Год ввода в эксплуатацию ---
 Материал стен бетонные
 Количество надземных этажей 4 Количество подземных этажей 1
 Строительный объем 79347 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 21 033,2 кв.м
 Площадь застройки 6546,7 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
 расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 641 401 694,92 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

Общая площадь нежилого здания изменилась с 21029,7 кв.м. до 21033,2 за счет внутренней перепланировки помещений подвала и образования двух проемов перекрытия под эскалаторами на 1-м этаже.
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

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 01 января 2014 г. (руб.)
1	2	3	4	5
1Б	Многофункциональный торгово-развлекательный центр	2 006		641 401 694,92

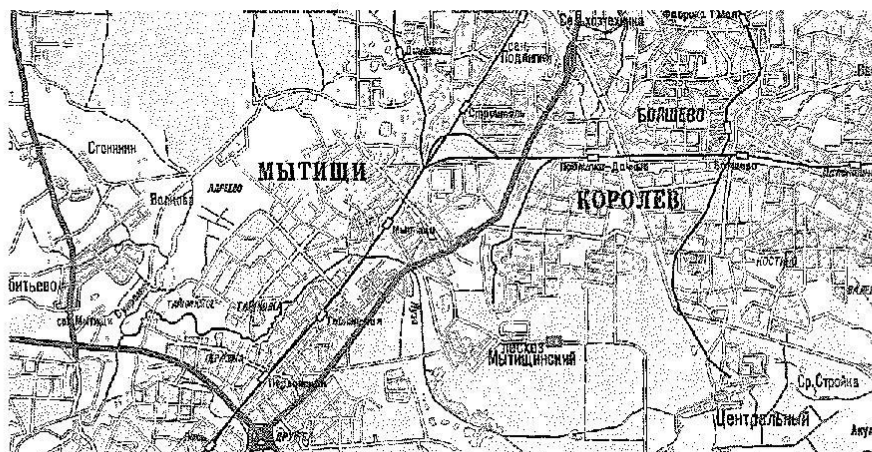
стр. 4

5. Ситуационный план

Здание многофункционального торгово-развлекательного центра
наименование здания

2000

Лист 1 Всего листов 1



Адрес объекта:

г. Мытищи, ул. Селезнева, дом. 33

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Моисеева Л.Г.		Козлова С.В.	

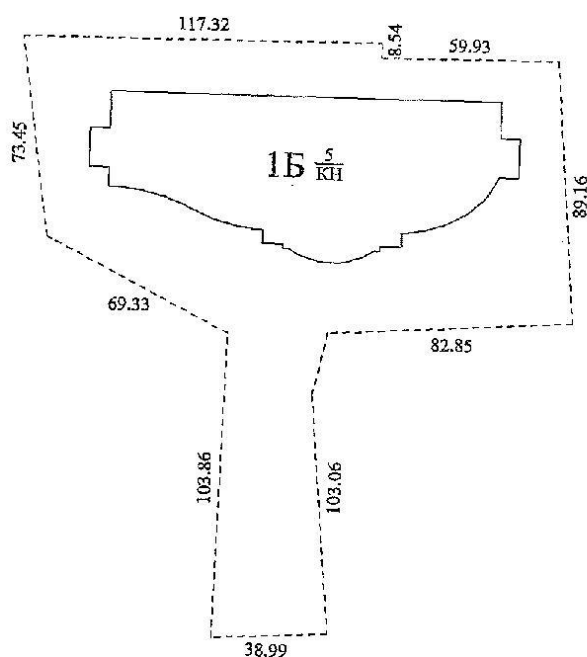
6. План объекта

Здание многофункционального торгово-развлекательного центра
наименование здания

1:1000

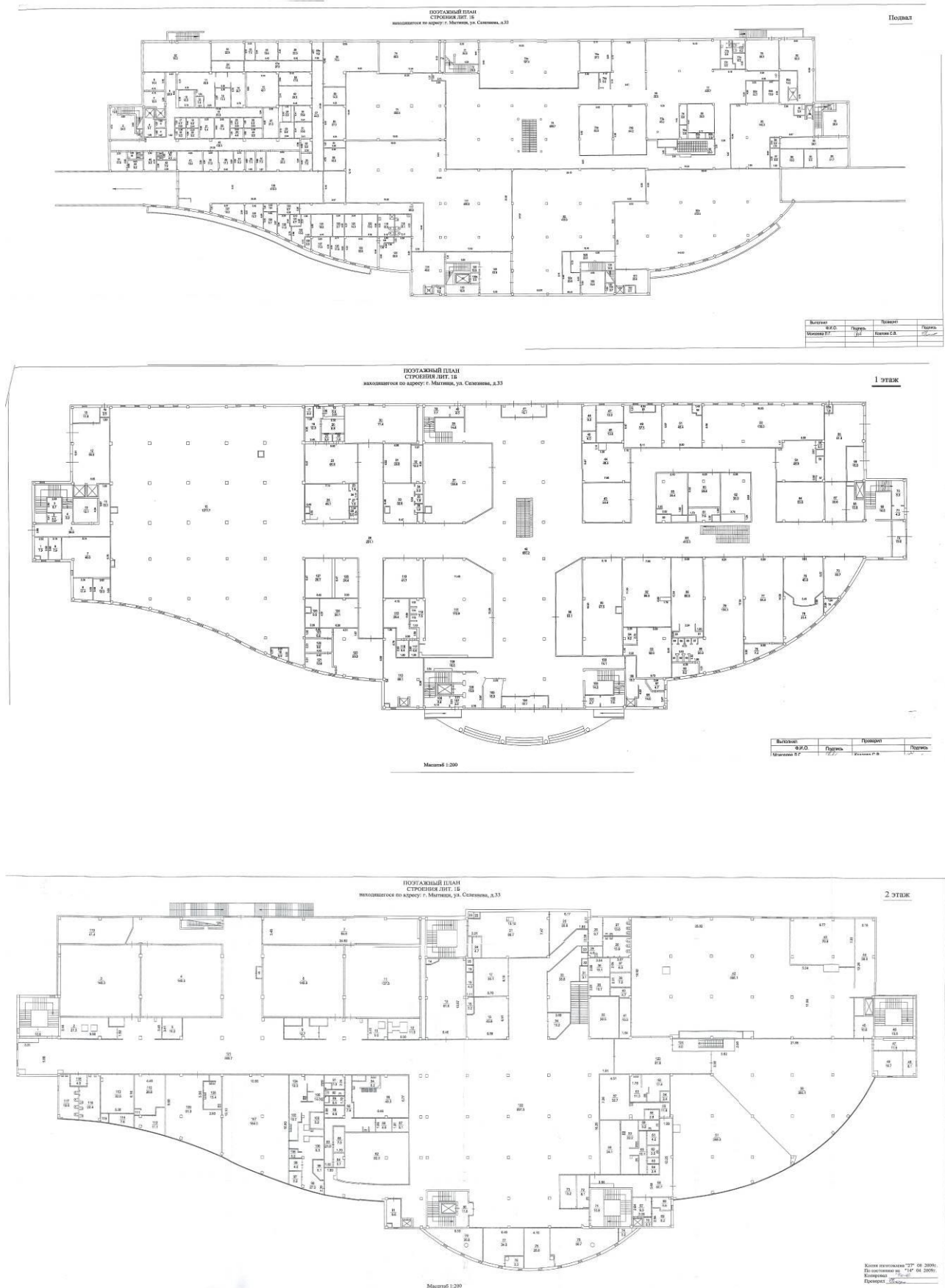
Лист 1 Всего листов 1

Железнодорожные пути



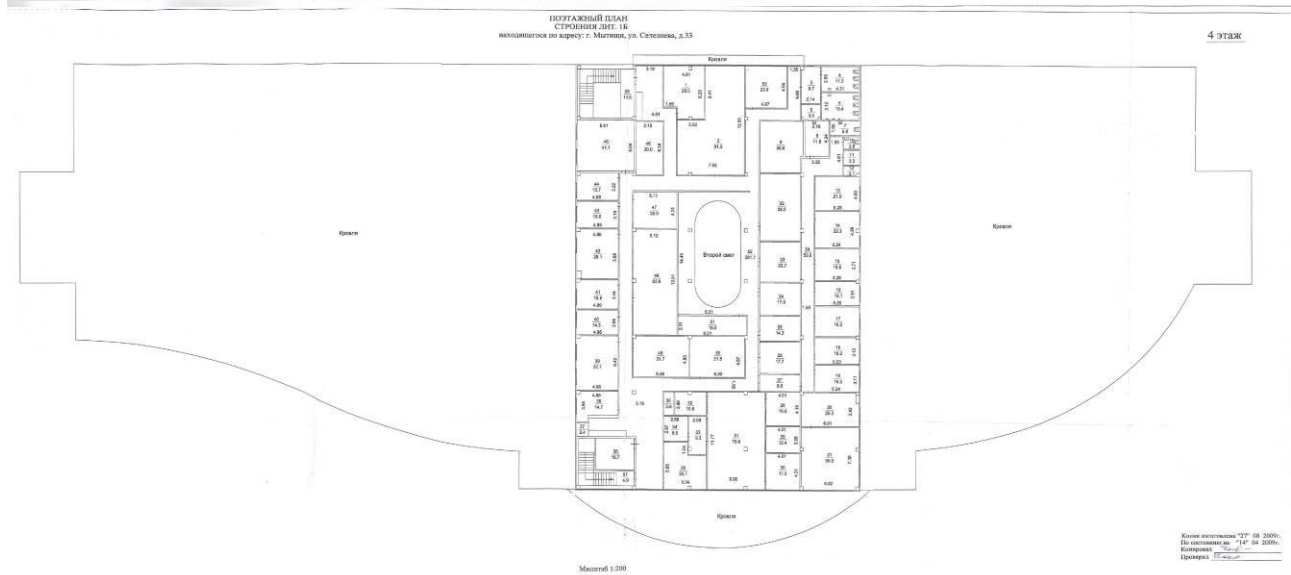
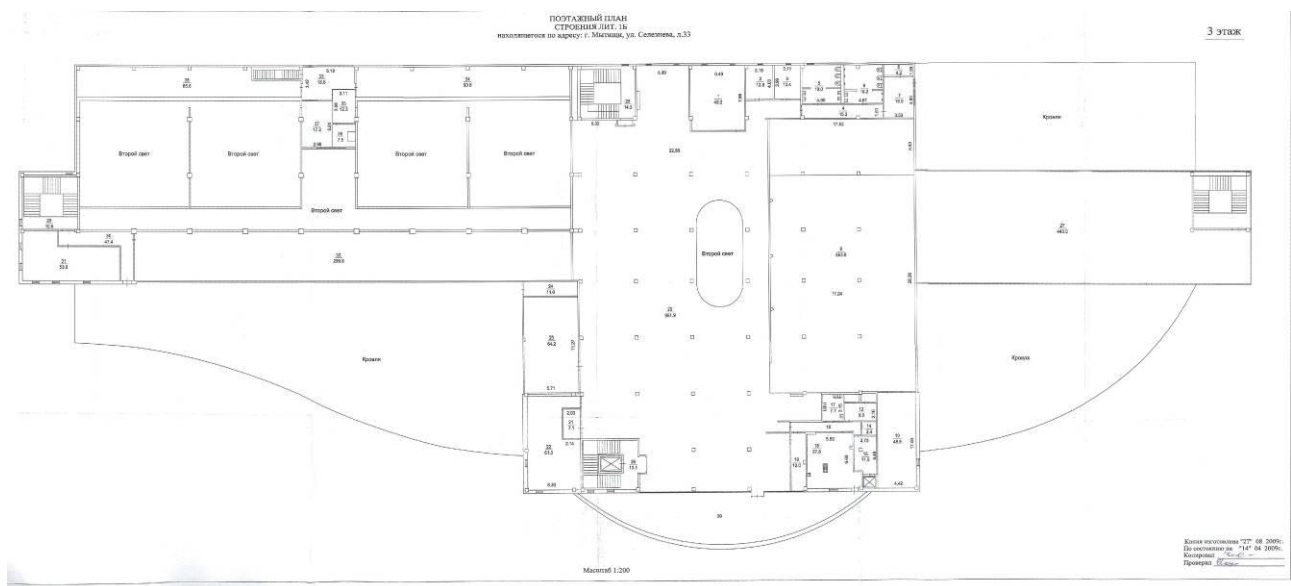
ул.Семашко

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Моисеева Л.Г.		Козлова С.В.	



Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225



8. Экспликация к плану этажей здания

№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
2	3	4	5	6	7
1Б	1	кабинет	28,0	3,00	
1Б	2	кабинет	81,2		
1Б	3	коридор	8,7		
1Б	4	туалет	11,3		
1Б	5	туалет	13,4		
1Б	6	кладовая	3,6		
1Б	7	туалет	5,8		
1Б	8	столовая	11,8		
1Б	9	кабинет	30,6		
1Б	10	туалет	2,8		
1Б	11	помещение	3,3		
1Б	12	помещение	2,1		
1Б	13	кабинет	21,0		
1Б	14	кабинет	22,3		
1Б	15	кабинет	19,5		
1Б	16	кабинет	15,1		
1Б	17	кабинет	18,2		
1Б	18	кабинет	16,2		
1Б	19	кабинет	16,3		
1Б	20	кабинет	25,3		
1Б	21	кабинет	50,0		
1Б	22	кабинет	38,0		
1Б	23	кабинет	22,7		
1Б	24	кабинет	17,8		
1Б	25	кабинет	14,3		
1Б	26	кабинет	17,7		
1Б	27	коридор	9,6		
1Б	28	кабинет	16,8		
1Б	29	кабинет	12,4		
1Б	30	кабинет	17,3		
1Б	31	кабинет	79,6		
1Б	32	кабинет	10,6		
1Б	33	коридор	9,3		
1Б	34	помещение	8,6		
1Б	35	помещение	3,6		
1Б	36	кабинет	25,1		
1Б	37	помещение	2,4		
1Б	38	кабинет	14,7		
1Б	39	кабинет	31,1		
1Б	40	кабинет	14,3		
1Б	41	кабинет	16,6		
1Б	42	кабинет	28,1		
1Б	43	кабинет	15,6		
1Б	44	кабинет	15,7		
1Б	45	кабинет	41,1		
1Б	46	кабинет	20,0		
1Б	47	кабинет	22,0		
1Б	48	кабинет	63,8		
1Б	49	кабинет	31,7		
1Б	50	кабинет	31,5		
1Б	51	сист.	19,0		
1Б	52	коридор	281,7		
1Б	53	кабинет	23,9		
1Б	54	коридор	50,9		
1Б	55	помещение	16,7		
1Б	56	лестничная площадка	11,6		
1Б	57	лестничная площадка	4,9		
1Б	1	помещение	7,9	3,00	
1Б	2	комната отдыха	4,1		
1Б	3	помещение	6,7		
1Б	4	коридор	8,3		
1Б	5	коридор	26,8		

1	5	6	7	8
6	помещение	7,9	3,00	
7	помещение	48,6		
8	помещение	11,4		
9	помещение	13,2		
10	помещение	12,1		
11	коридор	13,1		
12	помещение	64,5		
13	помещение	11,9		
14	тамбур	2,5		
15	торговое зал	1211,7		
16	смотровая	5,9		
17	комната	2,2		
18	комната	12,8		
19	кабинет	6,4		
20	комната	8,8		
21	комната	2,3		
22	комната	1,8		
23	зал	55,6		
24	торговое	46,1		
25	примерочная	1,5		
26	коридор	1,9		
27	примерочная	1,5		
28	подсобное	3,0		
29	холл	251,1		
30	торговое	71,4		
31	торговое	29,6		
32	подсобное	12,2		
33	торговое	32,6		
34	примерочная	2,2		
35	примерочная	1,8		
36	примерочная	1,8		
37	торговое	139,8		
38	в/площадка	14,6		
39	в/площадка	7,7		
40	тамбур	4,0		
41	тамбур	15,1		
42	холл	660,2		
43	торговое	50,6		
44	торговое	48,4		
45	помещение	4,0		
46	помещение	9,3		
47	помещение	12,2		
48	помещение	13,9		
49	торговое	37,5		
50	подсобное	4,5		
51	торговое	42,4		
52	подсобное	2,2		
53	торговое	130,0		
54	торговое	46,9		
55	шкаф	2,0		
56	помещение	1,0		
57	помещение	0,8		
58	торговое	34,4		
59	подсобное	3,0		
60	торговое	28,8		
61	подсобное	7,5		
62	торговое	35,0		
63	холл	413,3		
64	торговое	50,6		
65а	тамбур	1,8		
65	помещение	61,8		
66	помещение	15,8		
67	помещение	22,0		
68	помещение	13,0		
69	помещение	14,6		
70	помещение	8,3		
71	помещение	4,5		
72	тамбур	13,0		
73	торговое	32,7		
74	подсобное	1,9		
75	торговое	45,8		
76	подсобное	31,4		
77	торговое	94,4		

3	4	5	6	7	8
	78	подсобное	7,2	3,00	
	79	торговое	114,1		
	80	подсобное	8,2		
	81	примерочная	1,0		
	82	примерочная	1,0		
	83	примерочная	1,0		
	84	примерочная	0,9		
	85	примерочная	1,0		
	86	примерочная	1,0		
	87	примерочная	1,0		
	88	коридор	20,3		
	89	торговое	66,5		
Б	90	примерочная	1,2		
Б	91	примерочная	1,2		
Б	92	торговое	88,9		
Б	93	подсобное	52,0		
Б	94	кабинет	6,2		
Б	95	торговое	97,5		
Б	96	торговое	63,1		
Б	97	помещение	4,7		
Б	98	помещение	14,0		
Б	99	коридор	13,7		
Б	100	коридор	14,1		
Б	101	тамбур	4,7		
Б	102	коридор	7,6		
Б	103	коридор	14,3		
Б	104	тамбур	15,1		
Б	105	торговое	15,0		
Б	106	коридор	16,9		
Б	107	коридор	4,6		
Б	108	коридор	8,4		
Б	109	коридор	16,5		
Б	110	помещение	58,1		
Б	111	торговое	172,9		
Б	112	коридор	7,5		
Б	113	примерочная	1,0		
Б	114	примерочная	1,0		
Б	115	примерочная	1,0		
Б	116	подсобное	25,4		
Б	117	комната	4,4		
Б	118	комната	5,4		
Б	119	торговое	41,7		
Б	120	зал	50,2		
Б	121	кабинет	12,6		
Б	122	комната	9,8		
Б	123	комната	6,9		
Б	124	зал	30,1		
Б	125	подсобное	9,5		
Б	126	торговое	24,4		
Б	127	торговое	28,7		
Б	подвальн ый	1	л/ячейка	12,8	3,00
Б		2	склад	24,5	
Б		3	помещение	0,8	
Б		4	комната	6,7	
Б		4а	лифтовая шахта	4,3	
Б		5	холодильник	3,3	
Б		6	холодильник	3,1	
Б		7	помещение	12,3	
Б		7а	лифтовая шахта	3,9	
Б		8	помещение	14,4	
Б		9	коридор	28,9	
Б		10	холодильная камера	10,3	
Б		11	помещение	43,9	
Б		12	холодильная камера	3,4	
Б		13	помещение	11,0	
Б		14	помещение	18,7	
Б		15	помещение	42,1	
Б		16	коридор	31,3	
Б		17	холодильная камера	4,1	
Б		18	холодильная камера	4,0	
Б		19	холодильная камера	4,9	
Б		20	холодильная камера	4,5	

	4	5	6	7	8
21	холодильная камера	9,4			
22	холодильная камера	11,4			
23	холодильная камера	5,0			
24	холодильная камера	4,9			
25	помещение	6,8			
26	помещение	6,9			
27	помещение	21,3			
28	помещение	5,3			
29	помещение	8,9			
30	дирекция	10,6			
31	дирекция	10,9			
32	коридор	5,5			
33	бухгалтерия	7,5			
34	столовая	25,2			
35	помещение	7,3			
36	холодильная камера	7,1			
37	помещение	8,0			
38	помещение	11,1			
39	помещение	11,2			
40	коридор	105,1			
41	раздевалка	19,4			
42	помещение	7,9			
43	санузел	4,0			
44	туалет	0,8			
45	туалет	0,8			
46	помещение	8,8			
47	туалет	0,8			
48	туалет	0,9			
49	санузел	2,4			
50	помещение	6,2			
51	раздевалка	11,5			
52	помещение	76,2			
53	помещение	22,8			
54	помещение	13,4			
55	помещение	7,1			
56	помещение	15,4			
57	коридор	44,6			
57a	коридор	27,9			
58	помещение	22,5			
59	помещение	73,4			
59a	помещение	7,8			
60	помещение	17,0			
62	помещение	24,2			
63	помещение	14,8			
64	помещение	27,3			
65	помещение	6,1			
66	помещение	18,9			
70	помещение	96,3			
71	помещение	34,0			
71a	помещение	4,5			
72	лифтовая шахта	13,3			
73	помещение	252,3			
74	помещение	589,7			
74a	помещение	157,0			
75	помещение	37,7			
75a	помещение	6,2			
76	помещение	5,8			
76a	помещение	3,9			
77	помещение	246,7			
77a	туалет	6,3			
77b	туалет	6,2			
77в	помещение	8,9			
77г	помещение	5,3			
77д	помещение	45,0			
78	помещение	39,3			
79	лифтовая шахта	4,3			
80a	помещение	14,5			
80	ИТП	62,0			
81	лифтовая шахта	11,9			
82	помещение	26,4			
83	коридор	29,1			
84	торговое	21,7			

3	4	5	6	7	8
	85	помещение	9,0		
	86	фотостудия	16,5		
	87	помещение	6,8		
	88	лифтовая шахта	4,0		
	89	коридор	3,6		
	90	помещение	173,6		
	90a	помещение	14,7		
	90b	помещение	13,9		
	91	помещение	2,9		
	92	помещение	438,9		
	92a	помещение	20,6		
	92b	помещение	22,5		
	92в	помещение	513,4		
	93	помещение	25,0		
	96	помещение	29,3		
	96a	помещение	3,9		
	96b	помещение	1,9		
	101	помещение	23,4		
	102	помещение	3,1		
	103	лифтовая шахта	2,4		
	104	помещение	3,7		
	105	помещение	19,9		
	106	лифтовая шахта	4,9		
	107	л/клетка	14,0		
	108	холл	61,8		
	109	л/клетка	12,9		
	109a	лифтовой холл	3,3		
	110	помещение	12,6		
	111	зал	488,9		
	111a	помещение	26,3		
	114	помещение	46,6		
	115	лифтовая шахта	2,4		
	116	помещение	3,2		
	117	коридор	66,2		
	118	санузел	13,1		
	119	санузел	13,2		
	120	помещение	35,8		
	121	коридор	14,3		
	122	помещение	13,0		
	123	помещение	32,8		
	124	помещение	3,7		
	125	помещение	9,7		
	126	помещение	11,5		
	127	помещение	11,3		
	128	коридор	18,2		
	129	помещение	2,5		
	130	помещение	15,8		
	131	коридор	4,7		
	132	помещение	11,0		
	133	коридор	8,7		
	134	коридор	3,9		
	135	помещение	8,7		
	136	кухня	14,7		
	137	помещение	16,2		
	138	коридор	413,3		
3	1	помещение	49,2	3,00	
	2	кабинет	12,8		
	3	кабинет	12,4		
	4	коридор	15,2		
	5	туалет	19,0		
	6	туалет	18,2		
	7	кабинет	16,9		
	8	санузел	4,2		
	9	буфет	553,8		
	10	помещение	48,8		
	11	помещение	1,7		
	12	помещение	8,3		
	13	помещение	1,7		
	14	помещение	2,4		
	15	помещение	11,5		
	16	коридор	9,6		
	17	молчаливая	7,7		

4	5	6	7	8
18	кухня	37,8		
19	помещение	12,0		
20	помещение	951,9		
21	помещение	7,1		
22	помещение	61,3		
23	бильярдная	64,2		
24	помещение	11,0		
25	лестничная площадка	13,1		
26	лестничная площадка	14,3		
27	помещение	443,0		
28	лестничная площадка	10,8		
29	лестничная площадка	10,8		
30	помещение	47,4		
31	помещение	53,8		
32	помещение	299,6		
33	помещение	18,5		
34	помещение	90,6		
35	кабинет	12,3		
36	помещение	7,5		
37	кабинет	17,2		
38	помещение	85,8		
39	балкон	144,0		
1Б	2			
1Б	1	лестничная площадка	10,8	3,00
1Б	2	раздевалка	27,3	
1Б	3	кинзал	148,3	
1Б	4	кинзал	148,9	
1Б	5	помещение	10,2	
1Б	6	помещение	1,6	
1Б	7	интернет кафе	84,8	
1Б	8	кинзал	148,9	
1Б	9	помещение	12,7	
1Б	10	помещение	9,0	
1Б	11	кинзал	137,5	
1Б	12	торговое	11,9	
1Б	13	торговое	81,8	
1Б	14	помещение	1,5	
1Б	15	торговое	43,6	
1Б	16	помещение	3,2	
1Б	17	торговое	35,1	
1Б	18	склад	4,3	
1Б	19	примерочная	1,2	
1Б	20	примерочная	1,2	
1Б	21	торговое	86,7	
1Б	22	примерочная	1,0	
1Б	23	примерочная	1,0	
1Б	24	помещение	4,7	
1Б	25	склад	25,8	
1Б	26	коридор	9,7	
1Б	27	туалет	13,0	
1Б	28	туалет	13,9	
1Б	29	кладовка	4,0	
1Б	30	торговое	38,8	
1Б	31	помещение	3,1	
1Б	32	примерочная	1,1	
1Б	33	примерочная	1,0	
1Б	34	торговое	13,2	
1Б	35	помещение	36,5	
1Б	36	помещение	10,1	
1Б	37	помещение	6,3	
1Б	38	помещение	10,7	
1Б	39	кабинет	7,5	
1Б	40	коридор	4,7	
1Б	41	коридор	10,3	
1Б	42	торговое	586,1	
1Б	43	помещение	70,8	
1Б	44	примерочная	38,9	
1Б	45	помещение	10,8	
1Б	46	лестничная площадка	10,8	
1Б	47	коридор	11,5	
1Б	48	помещение	8,1	
1Б	49	помещение	19,7	
1Б	50	торговое	350,1	
1Б	51	торговое	268,3	

4	5	6	7	8
52	помещение	17,4		
53	помещение	11,3		
54	раздевалка	2,4		
55	помещение	11,8		
56	кабинет	2,8		
57	торговое	32,7		
58	торговое	24,1		
59	кухня	22,2		
60	помещение	5,2		
61	помещение	4,2		
62	помещение	3,5		
63	помещение	1,6		
64	кабинет	2,8		
65	коридор	10,1		
66	коридор	50,7		
67	коридор	9,3		
68	кабинет	5,5		
69	помещение	8,2		
70	помещение	2,3		
71	лестничная площадка	10,8		
72	помещение	8,1		
73	торговое	13,2		
74	помещение	3,2		
75	помещение	50,7		
76	торговое	28,8		
77	торговое	34,5		
78	помещение	5,3		
79	помещение	30,8		
80	лестничная площадка	11,8		
81	помещение	9,6		
82	помещение	82,0		
83	коридор	21,0		
84	холодильная камера	3,7		
85	холодильная камера	7,0		
86	помещение	4,8		
87	кабинет	5,1		
88	склад	6,6		
89	раздевалка	5,4		
90	туалет	1,9		
91	раздевалка	7,0		
92	коридор	7,9		
93	помещение	1,6		
94	помещение	6,2		
95	торговое	49,3		
96	коридор	27,2		
97	офис	5,2		
98	помещение	4,5		
99	помещение	5,1		
100	помещение	6,3		
101	помещение	2,4		
102	помещение	5,2		
103	помещение	10,7		
104	помещение	12,3		
105	помещение	14,0		
106	кладовая	3,2		
107	помещение	164,0		
108	помещение	13,4		
109	помещение	91,9		
110	торговое	26,6		
111	примерочная	1,0		
112	помещение	11,1		
113	торговое	32,5		
114	помещение	7,6		
115	примерочная	1,8		
116	туалет	22,4		
117	туалет	19,6		
118	коридор	4,9		
119	помещение	41,4		
120	помещение	4,5		
121	коридор	566,7		
122	коридор	997,5		
123	коридор	81,8		
124	лестничная площадка	4,0		

3	4	5	6	7	8
Всего:			21033,2		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Владельцы инвестиционных паев - Рентного Паевого Инвестиционного Фонда "ТРЦ Перловский".		Договор купли-продажи недвижимости от 19.09.2012 №ТП-1-190912. Свидетельство о государственной регистрации права от 24.09.2012г, номер бланка 50-А/Н 180365, запись регистрации № 50-50-12/090/2012-111	Общая долевая собственность

Технический паспорт

Выполнял		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Моисеева Л.Г.	<i>Моисеева Л.Г.</i>	Козлова С.В.	<i>Козлова С.В.</i>

стр. 20



**Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕЛЕС ТРАСТ»**

109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.

ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001, тел. +7 (495) 775-90-46

E-mail: uk@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru

СПРАВКА

О первоначальной и остаточной стоимости имущества Рентного ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Дана по месту требования

Площадь, адрес, кадастровый номер объектов	Первоначальная стоимость (руб.)	Ежемесячная сумма начисленной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость (руб.) на 04.12.2025г.
Здание многофункционального торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей — 1), кадастровый или условный номер: 50:12:0100411:96, общая площадь 21 029,7 кв. м, инв. № 139:042-5405, лит. 1Б, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33	670 066 612,44	2 045 418,51	349 766 566,56
ТП-282, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 20,4 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:244, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33	3 250 338,98	11 734,08	1 642 770,02
ТП-283, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 24 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:245, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33	3 250 338,99	11 734,08	1 642 770,03
Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская	1 017 450,00	-	1 017 450,00
Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская	7 481 997,00	-	7 481 997,00

С уважением,

Генеральный директор



Д.Б. Осипов


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.11.2025, поступившего на рассмотрение 26.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
26.11.2025г. № КУВН-001/2025-215608126			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:267		
Номер кадастрового квартала:	50:12:0100411		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская		
Площадь:	9398 +/- 34		
Кадастровая стоимость, руб.:	88967482.72		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:12:0100411:591		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:12:0100411:1		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения торгово-развлекательного центра		
Сведения о кадастровом инженере:	Лосева Алла Михайловна, дата завершения кадастровых работ: 25.12.2014		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507B5E6D39D2FA682F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
26.11.2025г. № КУВН-001/2025-215608126			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:267		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507B5E6D39D2FA682F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Раздел 2 Лист 4

Сведения о зарегистрированных правах			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215608126			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:267	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентный Закрытый Пасевой Инвестиционный Фонд " ТРЦ Перловский ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50/012-50/012/008/2015-2812/1 20.02.2015 14:42:13
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		20.02.2015 14:42:19
	номер государственной регистрации:		50-50/012-50/012/008/2015-2812/2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.02.2015 по 30.06.2027 с 20.02.2015 по 30.06.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью " Велест Траст " Д.У ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным Закрытым Пасевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ" Перловский, выдан 28.08.2012
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1, выдан 18.09.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507B7E6D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</p>		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215608126			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:267	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507B7E6D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</p>		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Раздел 3 Лист 7

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215608126			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:267	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0091A4F5A599507B5E6D39D2DFA052F9A</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</p> </div>	
		инициалы, фамилия	

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.11.2025г. поступившего на рассмотрение 26.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607981			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:266		
Номер кадастрового квартала:	50:12:0100411		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская		
Площадь:	1278 +/- 13		
Кадастровая стоимость, руб.:	13022807.22		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:12:0100411:1		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения торгово-развлекательного центра		
Сведения о кадастровом инженере:	Лосева Алла Михайловна, дата завершения кадастровых работ: 25.12.2014		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		 <p>документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507B5E6D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 16.09.2025 по 10.12.2026</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607981			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:266		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		

полное наименование должности		 <p>документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507B5E6D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 16.09.2025 по 10.12.2026</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Раздел 2 Лист 4

Сведения о зарегистрированных правах			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607981			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:266	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентный Закрытый Пасевой Инвестиционный Фонд "ТРЦ Перловский", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50/012-50/012/008/2015-2822/1 20.02.2015 14:46:08
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		20.02.2015 14:46:14
	номер государственной регистрации:		50-50/012-50/012/008/2015-2822/2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.02.2015 по 30.06.2027 с 20.02.2015 по 30.06.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Велест Траст" Д.У. ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным Закрытым Пасевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ" Перловский, выдан 28.08.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1, выдан 18.09.2012
			данные отсутствуют

		<div> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BCE6D39D2F6A052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2028</div>		
полное наименование должности				
			инициалы, фамилия	

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607981			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:266	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

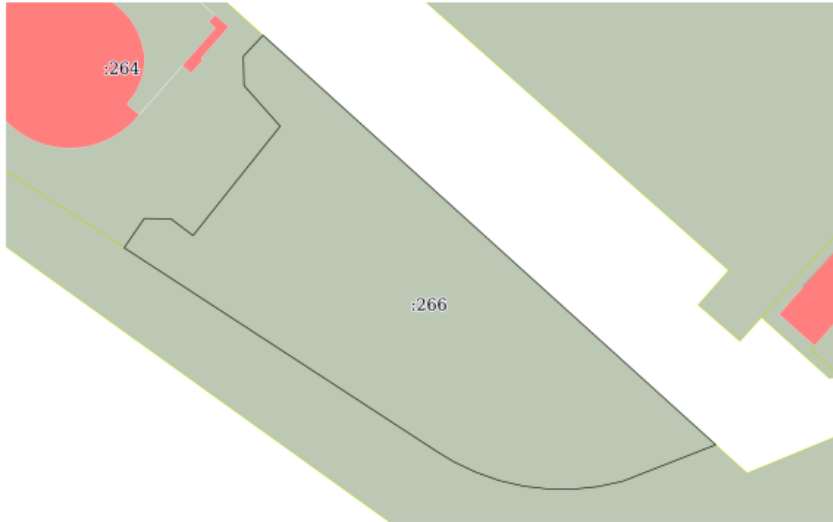
		<div> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BCE6D39D2F6A052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2028</div>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Раздел 3 Лист 7

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607981			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:266	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A4F5A599507B5E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.11.2025, поступившего на рассмотрение 26.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607533			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96		
Номер кадастрового квартала:	50:12:0100411		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 139-042-5405; Условный номер 50-50-12/010/2007-280		
Местоположение:	Московская обл, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул, Дом 33		
Площадь:	21029.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2006		
Кадастровая стоимость, руб.:	1232496460.37		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:12:0100411:208, 50:12:0100411:209, 50:12:0100411:210, 50:12:0100411:211, 50:12:0100411:212, 50:12:0100411:213, 50:12:0100411:233		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BCE6D39D3DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 16.12.2026</p>		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607533			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженерере:	Котолевская Галина Александровна, дата завершения кадастровых работ: 19.06.2018		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	Елисеевская Екатерина Викторовна, дата завершения кадастровых работ: 19.09.2019		
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют		
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Получатель выписки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен. Ходасева Ольга Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640		

		<div><p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BCE6D39D3DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 16.12.2026</p></div>			
ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ				ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607533			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:96	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентного Закрытого Пасового Инвестиционного Фонда "ТРЦ Перловский"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50-12/090/2012-111 24.09.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	06.07.2023 10:15:16	
	номер государственной регистрации:	50:12:0100411:96-50/215/2023-87	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.07.2023 по 20.05.2033	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АРМ КБР", ИНН: 9723108355	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № ТП-1-190623, выдан 19.06.2023, дата государственной регистрации: 06.07.2023, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/215/2023-88	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A4F5A599507B5E6D39D3FA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2023 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607533			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:96	
4.2	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	15.09.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-12/088/2014-181	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2014 по 31.07.2020 с 15.09.2014 по 31.07.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АмРест", ИНН: 7825335145	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к Договору аренды № ТП-1-180814 от 18 августа 2014 года, выдан 13.05.2019, дата государственной регистрации: 04.06.2019, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/001/2019-46 Договор аренды, № ТП-1-180814, выдан 18.08.2014, дата государственной регистрации: 15.09.2014, номер государственной регистрации: 50-50-12/088/2014-181 Дополнительное соглашение, выдан 27.05.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды № ТП-1-180814 от 18.08.2014 года, выдан 25.06.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
4.3	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ


Сертификат: 0091A4F5A599507B5E6D39D3FA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2023 по 10.12.2026


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607533		Кадастровый номер: 50:12:0100411:96	
дата государственной регистрации:	04.09.2014 00:00:00		
номер государственной регистрации:	50-50-12/082/2014-425		
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.09.2014 по 31.03.2026		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды, № ТП-1-190313, выдан 19.03.2013, дата государственной регистрации: 04.09.2014, номер государственной регистрации: 50-50-12/082/2014-425</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды № ТП-1-190313 от 19.03.2013 года, № 3, выдан 23.06.2020</p> <p>Дополнительное соглашение от 28.09.2021 к Договору аренды, № ТП-1-190313, выдан 19.03.2013</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды № ТП-1-190313 от 19 марта 2013 года, № б/н, выдан 11.05.2022</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды № ТП-1-190313 от 19.03.2013 года, № б/н, выдан 23.03.2023, Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным Закрытым Пасвым Инвестиционным Фондом "ТРЦ Перловский", Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", дата государственной регистрации: 12.04.2023, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/215/2023-71</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды № ТП-1-190313 от 19 марта 2013 года, № б/н, выдан 21.03.2024, дата государственной регистрации: 22.04.2024, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/133/2024-92</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды № ТП-1-190313 от 19 марта 2013 года, № б/н, выдан 10.02.2025, дата государственной регистрации: 06.03.2025, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/018/2025-94</p>		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
полное наименование должности		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BCEAD39D2DFAB52F9A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026</p> </div>	
		инициалы, фамилия	


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607533		Кадастровый номер: 50:12:0100411:96	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.4 вид:	Аренда		
дата государственной регистрации:	14.02.2014 00:00:00		
номер государственной регистрации:	50-50-12/022/2014-437		
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.02.2014 по 28.02.2025 с 14.02.2014 по 28.02.2025		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Теремок-Инвест", ИНН: 7734506918		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	<p>Дополнительное соглашение к Договору аренды № ТП-1-270114 от 27 января 2014 года, выдан 26.12.2018, дата государственной регистрации: 21.01.2019, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/001/2019-39</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды № ТП-1-270114 от 27 января 2014 года, выдан 21.02.2019, дата государственной регистрации: 26.03.2019, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/001/2019-45</p> <p>Договор аренды, № ТП-1-270114, выдан 27.01.2014, дата государственной регистрации: 14.02.2014, номер государственной регистрации: 50-50-12/022/2014-437</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды № ТП-1-270114 от 27.01.2014 года, № б/н, выдан 15.07.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды № ТП-1-270114 от 27.01.2014г., № б/н, выдан 28.02.2022</p> <p>Дополнительное соглашение, № б/н, выдан 25.02.2021</p>		
полное наименование должности		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BCEAD39D2DFAB52F9A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026</p> </div>	
		инициалы, фамилия	

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607533		Кадастровый номер: 50:12:0100411-96	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.5	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	24.09.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-12/090/2012-111	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.08.2012 по 30.06.2027 с 28.08.2012 по 30.06.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Велест Траст" Д.У. ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным Закрытым Пасвым Инвестиционным Фондом "ТРЦ" Перловский, выдан 28.08.2012	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности




ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091A4F5A599507B7E6D39D2F6A052F9A
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607533		Кадастровый номер: 50:12:0100411-96	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.6	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	24.09.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-12/050/2008-265	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.09.2012 с 24.09.2012 на 20 лет начиная с 07.08.2008	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Система ПБО", ИНН: 7710044140	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	<p>Договор купли-продажи недвижимости, № 01/08-2012, выдан 01.08.2012</p> <p>Договор купли-продажи недвижимости, № ТП-1-190912, выдан 19.09.2012</p> <p>Договор аренды нежилых помещений, № 88-08/08, выдан 26.03.2008, дата государственной регистрации: 07.08.2008, номер государственной регистрации: 50-50-12/050/2008-265</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилых помещений № 88-08/08 от 26.03.2008 года, № 3, выдан 16.06.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилых помещений № 88-08/08 от "26" марта 2008 года, № 5, выдан 24.10.2022, дата государственной регистрации: 12.03.2024, номер государственной регистрации: 50:12:0100411-96-50/133/2024-91</p>	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091A4F5A599507B7E6D39D2F6A052F9A
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

инициалы, фамилия

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225


Лист 9

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607533			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:96	
4.7	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	24.09.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-12/027/2012-281	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.09.2012 с 24.09.2012 на 15 лет начиная с 19.06.2012	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды нежилого помещения, № МТРЦ-01-Д, выдан 18.04.2012, дата государственной регистрации: 19.06.2012, номер государственной регистрации: 50-50-12/027/2012-281 Договор купли-продажи недвижимости, № 01/08-2012, выдан 01.08.2012 Договор купли-продажи недвижимости, № ТП-1-190912, выдан 19.09.2012 Дополнительное соглашение к Договору № МТРЦ-01-Д долгосрочной аренды нежилого помещения от "18" апреля 2012 года, выдан 10.12.2020 Дополнительное соглашение к Договору № МТРЦ-01-Д долгосрочной аренды нежилого помещения от 18.04.2012, № б/н, выдан 08.06.2022 Дополнительное соглашение к Договору № МТРЦ-01-Д долгосрочной аренды нежилого помещения от "18" апреля 2012 года, № б/н, выдан 30.05.2023, дата государственной регистрации: 22.06.2023, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/215/2023-86 Дополнительное соглашение к Договору № МТРЦ-01-Д долгосрочной аренды нежилого помещения от 18.04.2012 года, № б/н, выдан 15.10.2024, дата государственной регистрации: 21.11.2024, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/133/2024-93	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507B5E6D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист 10

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607533			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:96	
4.1	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.10.2023 14:40:38	
	номер государственной регистрации:	50:12:0100411:96-50/215/2023-89	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 04.09.2019 по 20.08.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕО-ФАРМ", ИНН: 7732121736	
4	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № ТП-2-040919, выдан 04.09.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507B5E6D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

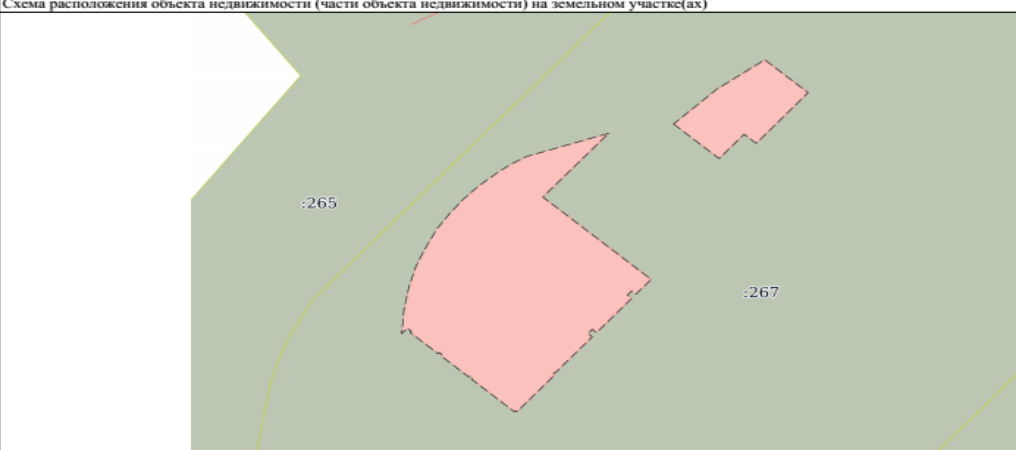
Лист 11


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607533			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:96	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении; Право: Запись об изменении	

		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0091A4F5A599507BCEd39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</p>		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Раздел 5 Лист 12

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

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607533			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:96	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	

		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0091A4F5A599507BCEd39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</p>		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.11.2025, поступившего на рассмотрение 26.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607868			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:245		
Номер кадастрового квартала:	50:12:0100411		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 139-042-5405 27.12.2012 "Мытищинским филиалом государственного унитарного предприятия Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации"		
Местоположение:	Московская обл, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул, Дом 33		
Площадь:	24		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	ТП-283		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Железобетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2006		
Кадастровая стоимость, руб.:	654450.41		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507B5E6D3902DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</p>		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607868			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:245		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 16.12.2013		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Ходаева Ольга Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640		

		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507B5E6D3902DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</p>		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»


Отчет: 9498/1225

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 3


Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607868			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:245	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентного Закрытого Пасового Инвестиционного Фонда "ТРЦ Перловский"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50-12/053/2014-044 23.06.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		23.06.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		50-50-12/053/2014-044
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.06.2014 по 30.06.2027 с 23.06.2014 по 30.06.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Велест Траст" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Рентным Закрытым Пасовым Инвестиционным Фондом "ТРЦ Перловский", выдан 28.08.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		

		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507B5E6D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026</p>			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607868			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:245	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

		<div><p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507B5E6D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026</p></div>		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	


Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Раздел 5 Лист 5

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


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607868			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:245	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:100		Условные обозначения:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507B5E6D3902DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 5.1 Лист 6

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

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7	
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607868							
Кадастровый номер:				50:12:0100411:245			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК-50, зона 2							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м		Глубина, высота, м	
	2	3	4	5		6	7
1	484011.04	2202897.27	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	484009.46	2202899.14	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	484000.98	2202891.96	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	484002.56	2202890.09	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	484011.04	2202897.27	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507B5E6D3902DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.11.2025, поступившего на рассмотрение 26.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607737			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:244		
Номер кадастрового квартала:	50:12:0100411		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 139-042-5405 27.12.2012 "Мытищинским филиалом государственного унитарного предприятия Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации"		
Местоположение:	Московская обл, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул, Дом 33		
Площадь:	20.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	ТП-282		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Железобетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2006		
Кадастровая стоимость, руб.:	556282.85		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0091A4F5A599507BCE6D39D3DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</p>	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607737			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:244		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 16.12.2013		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Меньшиков Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640		

		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0091A4F5A599507BCE6D39D3DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</p>	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 3


Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607737			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:244	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентного Закрытого Пасового Инвестиционного Фонда "ТРЦ Перловский"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50-12/053/2014-040 23.06.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		23.06.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		50-50-12/053/2014-040
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.06.2014 по 30.06.2027 с 23.06.2014 по 30.06.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Велест Траст" Д.У. ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Рентным Закрытым Пасовым Инвестиционным Фондом "ТРЦ Перловский", выдан 28.08.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507B5E6D39D3DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 16.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607737			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:244	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют


		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507B5E6D39D3DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 16.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Описание местоположения объекта недвижимости

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		Сертификат: 0091A6F5A599507B5E6D9D20F40B5294 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание										
вид объекта недвижимости										
Лист № 1 раздела 5.1			Всего листов раздела 5.1: 2			Всего разделов: 4			Всего листов выписки: 7	
26.11.2025г. № КУВИ-001/2025-215607737										
Кадастровый номер:					50:12:0100411:244					
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости										
Система координат МСК-50, зона 2										
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					6	7	
1	483999.56	2202887.45	-	0.1				данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	483997.93	2202889.29	-	0.1				данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	483990.91	2202883.12	-	0.1				данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	483992.51	2202881.25	-	0.1				данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	483999.56	2202887.45	-	0.1				данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости										
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м						данные отсутствуют				
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м						данные отсутствуют				

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 0091A8F5A599507B526B9D20F40B2F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		инициалы, фамилия	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ					

Исх. №ТП-1/12-25 от 04.12.2025г.

в ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральному директору
Лазарев П.Ю.

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по ЗАДАНИЮ НА ОЦЕНКУ №2 от «17» ноября 2025г. к Договору №Р-95/ЛЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от «17» марта 2025 г. (далее – Договор).

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были подготовлены и предоставлены следующие документы и материалы:

1. Тех. паспорт на «Здание многофункционального торгово-развлекательного центра»;
2. Справка о балансовой стоимости;
3. Выписки из ЕГРН;
4. Реестр арендаторов;
5. Реестр вакантных площадей;
6. Данные о фактических доходах/расходах за 2020 г. – октябрь 2025г.;
7. Данные о дополнительном доходе ТРЦ Перловский от рекламы.

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика; кроме того, Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Мы согласны с тем, что в ходе проекта Вы не проводили аудит или специальную проверку данных и сведений, которые были предоставлены для оценки, в частности не проводились: анализ документов, подтверждающих существующие права; анализ существующих обременений.

Мы понимаем, что изменение предоставленных с нашей стороны вводных данных может приводить к изменению полученных Вами результатов оценки.

Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные в настоящем письме, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.

Дата подписания настоящего письма-представления может незначительно отличаться от даты составления отчета, что не влияет на достоверность предоставленных заказчиком данных и информации и связано с особенностями документооборота заказчика.

Приложения:

1. Реестр арендаторов;
2. Реестр вакантных площадей;
3. Данные о фактических доходах/расходах за 2020 г. – октябрь 2025 г.;
4. Данные о дополнительном доходе ТРЦ «Перловский» от рекламы.

Генеральный директор



Осипов Дмитрий Борисович

ПРИЛОЖЕНИЯ

Реестр арендаторов

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Объект аренды	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за октябрь 2025 начисление в ноябре 2025	Начисление рублей в месяц с НДС
1	АО КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК (РОССИЯ)	ТП-1-020913	02.09.2013	Неопр.	Банкомат	ТРЦ Перловский	1	1	22 156,66			22 156,66
2	АО ЛОТЕРЕИ МОСКВЫ	ТП-1-030818	03.08.2018	Неопр.	Лотерей	ТРЦ Перловский	1	2,89	128 785,46	1 610,34		130 395,80
3	АО ПОЧТА РОССИИ	ТП-1-080721	08.07.2021	Неопр.	Почта	ТРЦ Перловский	подвальный	105	31 920,00	41 580,00		73 500,00
4	АО Русская телефонная компания	ТП-1-180416	18.04.2016	31.01.2026	Салон связи	ТРЦ Перловский	1	58,9	441 075,23	36 881,19		477 956,42
5	АО СЛУЖБА ТСИ	ТП-1-160713	16.07.2013	Неопр.	Провайдер	ТРЦ Перловский	3	1	20 000,00			20 000,00
6	АО ТБанк	ТП-1-140819	14.08.2019	09.12.2025	Банкомат	ТРЦ Перловский	1	1	16 500,00			16 500,00
7	АО ТД ПЕРЕКРЕСТОК	МТРЦ-01_Д	18.04.2012	Неопр.	Супермаркет	ТРЦ Перловский	0,1	2 143,8	3 803 031,36	716 460,48	857970,1	5 377 461,94
8	АО ТЕРЕМОК-ИНВЕСТ	ТП-1-270114	27.01.2014	28.02.2030	Общепит	ТРЦ Перловский	2	55,45	197 597,48	29 441,30		227 038,78
9	АО ЭР ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ	ТП-3-010713	01.07.2013	20.04.2026	Провайдер	ТРЦ Перловский	1	1	15 386,95			15 386,95
10	АО ЮНИСТРИМ ЖБ	ТП-1-100323	10.03.2023	Неопр.	Банк	ТРЦ Перловский	1	25,3	176 379,27	11 045,73		187 425,00
11	Ерошенко Яна Александровна	ТП-2-171023	17.10.2023	Неопр.	Маникюр	ТРЦ Перловский	4	15,7	8 782,80	6 217,20		15 000,00
12	ИП Арапова Мунюрат Хасановна	ТП-1-221223	22.12.2023	Неопр.	Салаты	ТРЦ Перловский	1	6	97 624,00	2 376,00		100 000,00
13	ИП Асатрян Ален Рудольфович	ТП-2-100323	10.03.2023	Неопр.	Общепит	ТРЦ Перловский	1	24,4	186 385,09	9 662,40		196 047,49
14	ИП Асатрян Эдгар Аюлович	ТП-1-200916	20.09.2016	Неопр.	Общепит	ТРЦ Перловский	1	30,6	126 090,07	12 723,48		138 813,55
15	ИП Асатрян Эдгар Аюлович	ТП-2-170717	17.07.2017	Неопр.	Склад	ТРЦ Перловский	1	12,6	6 615,00			6 615,00
16	ИП Балаган Артур Борисович	ТП-1-180117	18.01.2017	Неопр.	Не прод. Товары	ТРЦ Перловский	1	28,7	142 931,42	11 365,20		154 296,62
17	ИП Бекан Ирина Викторовна	ТП-2-241220	24.12.2020	Неопр.	Не прод. Товары	ТРЦ Перловский	1	6,5	73 020,00	1 980,00		75 000,00
18	ИП Бекан Ирина Викторовна	ТП-3-130718	31.07.2018	Неопр.	Не прод. Товары	ТРЦ Перловский	1	11,52	123 859,10	4 980,71		128 839,81
19	ИП Бокманова Юлия Петровна	ТП-1-260615	26.06.2015	Неопр.	Спортивное питание	ТРЦ Перловский	1	10	69 065,13	5 811,02		74 876,15
20	ИП Бранников Петр Игоревич	ТП-3-300518	30.05.2018	Неопр.	Салон красоты	ТРЦ Перловский	2	93,2	113 962,16			113 962,16
21	ИП Вагабов Фарид Мехманович	ТП-1-270122	27.01.2022	Неопр.	Дом быта	ТРЦ Перловский	1	50	140 745,00	24 255,00		165 000,00
22	ИП Васильев Вадим Александрович	ТП-1-261223	26.12.2023	Неопр.	Игровой автомат	ТРЦ Перловский	2	4	28 812,00	1 188,00		30 000,00
23	ИП Ветхов Валерий Сергеевич	ТП-3-140818	14.08.2018	Неопр.	Пранка	ТРЦ Перловский	подвальный	36	23 471,89	14 968,80		38 440,69
24	ИП Воронцов Валерий Леонидович	ТП-1-241215	24.12.2015	Неопр.	Не прод. Товары	ТРЦ Перловский	подвальный	140	81 080,22	65 988,40		147 068,62
25	ИП Гончарова Лилия Алексеевна	ТП-1-210515	21.05.2015	Неопр.	Прод. Товары	ТРЦ Перловский	1	18	174 793,60	10 436,10		185 229,70
26	ИП Греник Янина Евгеньевна	ТП-2-110423	11.04.2023	Неопр.	Прод. Товары	ТРЦ Перловский	1	23	180 892,00	9 108,00		190 000,00
27	ИП Дреничова Александра Анатольевна	ТП-3-311212	31.12.2012	Неопр.	Студия загара	ТРЦ Перловский	2	36,5	145 216,75	16 096,50		161 313,25
28	ИП Зиновьев Алексей Александрович	ТП-1-240119	24.01.2019	Неопр.	Игровой автомат	ТРЦ Перловский	2	21	15 000,00			15 000,00
29	ИП Иванова Жанна Геннадьевна	ТП-1-140225	14.02.2025	20.01.2026	Общепит	ТРЦ Перловский	2	39,8	234 239,20	15 760,80		250 000,00
30	ИП Ильков Георгий Борисович	ТП-1-011224	01.12.2024	Неопр.	Фото услуги	ТРЦ Перловский	2	53,9	61 211,71	23 771,29		82 983,00
31	ИП Коракин Алексей Иванович	ТП-1-170119	17.01.2019	Неопр.	Одежда	ТРЦ Перловский	1	38,4	246 533,28	15 966,72		262 500,00
32	ИП Кудимова Кристина Михайловна	ТП-1-140323	14.03.2023	Неопр.	Одежда	ТРЦ Перловский	подвальный	82	52 004,40	34 095,60		86 100,00
33	ИП Куликов Вадим Анатольевич	ТП-2-120118	12.01.2018	Неопр.	Прод. Товары	ТРЦ Перловский	1	32	248 325,81	17 830,75		266 156,56
34	ИП Лаутина Ольга Дмитриевна	ТП-1-010514	01.05.2014	Неопр.	Ремонт телефонов	ТРЦ Перловский	1	6	48 050,85	2 494,80		50 545,65

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Объект аренды	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за октябрь 2025 начисление в ноябре 2025	Начисление рублей в месяц с НДС
35	ИП Магомедова Елизавета Аюбовна	ТП-1-090822	09.08.2022	Неопр.	Одежда	ТРЦ Перловский	подвальный	53	32 012,00	20 988,00		53 000,00
36	ИП Магомедова Елизавета Аюбовна	ТП-1-200922	20.09.2022	Неопр.	Склад	ТРЦ Перловский	4	20	4 228,00	2 772,00		7 000,00
37	ИП Магомедова Елизавета Аюбовна	ТП-1-100425	10.04.2025	20.03.2026	Аксессуары	ТРЦ Перловский	1	9,5	86 238,00	3 767,00		90 000,00
38	ИП Майорова Валентина Сергеевна	ТП-1-060922	06.09.2022	Неопр.	Маникюрные принадлежности	ТРЦ Перловский	1	50,6	164 962,40	20 037,60		185 000,00
39	ИП Малаев Давид Абдулмутилович	ТП-1-170524	17.05.2024	Неопр.	Торговые ряды	ТРЦ Перловский	зем. учток	300	250 000,00			250 000,00
40	ИП Малаев Давид Абдулмутилович	ТП-1-171023	17.10.2023	Неопр.	Торговые ряды	ТРЦ Перловский	зем. учток	300	450 000,00			450 000,00
41	ИП Малаев Давид Абдулмутилович	ТП-1-241123	24.11.2023	Неопр.	Офис	ТРЦ Перловский	4	14,7	8 878,80	5 821,20		14 700,00
42	ИП Мизри Ирина Викторовна	ТП-1-190724	19.07.2024	20.06.2025	Студия дизайна	ТРЦ Перловский	подвальный	35	27 969,80	14 830,20		42 800,00
43	ИП Микелани Самвел Борисович	ТП-2-280417	28.04.2017	Неопр.	Туалеты	ТРЦ Перловский	подвальный	132,2	50 847,46			50 847,46
44	ИП Мирзалиев Шурулло Миралиевич	ТП-1-140818	14.08.2018	Неопр.	Прод. Товары	ТРЦ Перловский	1	6,6	113 883,11	3 929,89		117 813,00
45	ИП Мунинов Темир Рахматович	ТП-1-230124	23.01.2024	Неопр.	Чайхана	ТРЦ Перловский	1	215	291 346,00	93 654,00		385 000,00
46	ИП Мурадова Наталья Анатольевна	ТП-2-170119	17.01.2019	Неопр.	Одежда	ТРЦ Перловский	подвальный	17	14 078,04	6 933,96		21 012,00
47	ИП ОРУНБЕВ ДОСТУКБЕК АЛИМЗАБЕКОВИЧ	ТП-1-220323	22.03.2023	Неопр.	Одежда	ТРЦ Перловский	1,2	6	90 832,00	3 168,00		94 000,00
48	ИП Патрикеев Владимир Владимирович	ТП-1-140823	14.08.2023	Неопр.	Ювелирный	ТРЦ Перловский	1	6	100 000,00			100 000,00
49	ИП Петрова Мария Александровна	ТП-1-210823	21.08.2023	20.05.2026	Пекарня	ТРЦ Перловский	1	82,6	567 290,40	32 709,60		600 000,00
50	ИП Плиев Бронн Камалович	ТП-1-280918	28.09.2018	Неопр.	Аксессуары для телефонов	ТРЦ Перловский	1	8	96 832,00	3 168,00		100 000,00
51	ИП Погребник Юлия Владимировна	ТП-1-151223	15.12.2023	Неопр.	Ковры	ТРЦ Перловский	подвальный	61	61 000,00			61 000,00
52	ИП Поздеева Елена Викторовна	ТП-5-310718	26.07.2025	30.11.2025	Ремонт часов	ТРЦ Перловский	1	5,04	115 722,08	3 000,99		118 723,07
53	ИП Полоников Андрей Анатольевич	ТП-1-081118	08.11.2018	Неопр.	Парфюмерия	ТРЦ Перловский	1	12	37 003,75	4 894,56		41 898,31
54	ИП Пряхин Евгений Александрович	ТП-1-250221	25.02.2021	Неопр.	Одежда	ТРЦ Перловский	1	43	50 392,00	19 608,00		70 000,00
55	ИП Пьянов Михаил Юрьевич	ТП-2-220817	22.08.2017	Неопр.	Склад	ТРЦ Перловский	подвальный	6,2	4 576,27			4 576,27
56	ИП Пьянов Михаил Юрьевич	ТП-1-161216	16.12.2016	Неопр.	Обувь	ТРЦ Перловский	4	28,1	29 999,98			29 999,98
57	ИП Семенов Александр Андреевич	ТП-1-171024	17.10.2024	20.09.2026	Офис	ТРЦ Перловский	4	22	13 288,00	8 712,00		22 000,00
58	ИП Семенова Наталья Валерьевна	ТП-6-310718	31.07.2018	Неопр.	Колготки	ТРЦ Перловский	1	8	65 335,77	4 451,48		69 787,25
59	ИП Семенов Андрей Валерьевич	ТП-1-190625	19.06.2025	20.05.2026	Пункт выдачи товаров	ТРЦ Перловский	подвальный	52	29 369,95	33 030,05		62 400,00
60	ИП Суиксан Мария Карленовна	ТП-1-241019	24.10.2019	Неопр.	Салон красоты	ТРЦ Перловский	подвальный	60	36 240,00	23 760,00		60 000,00
61	ИП Ташкинова Ольга Владимировна	ТП-1-011213	01.12.2013	Неопр.	Интим магазин	ТРЦ Перловский	подвальный	21,7	26 214,43	9 022,86		35 237,29
62	ИП Улжаева Нюля Нематовна	ТП-1-271221	27.12.2021	Неопр.	Общепит	ТРЦ Перловский	2	73,7	320 814,80	29 185,20		350 000,00
63	ИП Уразова Татьяна Владимировна	ТП-2-200418	20.04.2018	Неопр.	Одежда	ТРЦ Перловский	1	39,75	218 387,19	16 528,05		234 915,24
64	ИП Устинов Максим Владимирович	ТП-1-071119	07.11.2019	Неопр.	Обувь	ТРЦ Перловский	1	37,9	60 000,00			60 000,00
65	ИП Федотов Алексей Георгиевич	ТП-1-290623	29.06.2023	Неопр.	Игровой автомат	ТРЦ Перловский	2	1	9 104,00	396,00		9 500,00
66	ИП Фоминев Алексей Григорьевич	ТП-1-020313	02.03.2013	Неопр.	Ювелирный	ТРЦ Перловский	0	26,4	24 545,60	10 454,40		35 000,00
67	ИП Хаджиев Султан Харунович	ТП-1-270220	27.02.2020	Неопр.	Табак	ТРЦ Перловский	1	18	193 954,95	7 858,62		201 813,57
68	ИП Хаджиев Султан Харунович	ТП-1-141223	14.12.2023	Неопр.	Склад	ТРЦ Перловский	4	19	11 476,00	7 524,00		19 000,00
69	ИП Хаджиев Султан Харунович	ТП-1-250625	25.06.2025	20.06.2026	Склад	ТРЦ Перловский	подвальный	23,6	9 009,44	14 990,56		24 000,00
70	ИП Холманский Андрей Витальевич	ТП-1-180719	18.07.2019	Неопр.	Компьютерный клуб	ТРЦ Перловский	3	150	73 659,68	72 201,08		145 860,76
71	ИП Хусинова Камилля Дамировна	ТП-1-160819	16.08.2019	20.07.2025	Магазин пром товаров	ТРЦ Перловский	подвальный	42,1	27 256,21			27 256,21
72	ИП Хусинова Камилля Дамировна	ТП-1-310718	31.07.2018	20.07.2028	Магазин пром товаров	ТРЦ Перловский	подвальный	294	273 267,72	156 019,04		429 286,76

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Объект аренды	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за октябрь 2025 начисление в ноябре 2025	Начисление рублей в месяц с НДС
73	ИП Щурина Лусина Мартыновна	ТП-1-100118	10.01.2018	Неопр.	Косметология	ТРЦ Перловский	4	109,2	28 781,57	44 540,50		73 320,07
74	ИП Щурина Лусина Мартыновна	ТП-1-230522	23.05.2022	Неопр.	Маникюр	ТРЦ Перловский	2	57,2	195 527,05	24 972,95		220 500,00
75	ИП Чан Тян Аль	ТП-1-111219	11.12.2019	Неопр.	Общепит	ТРЦ Перловский	2	28,8	168 463,33	13 862,60		182 325,93
76	ИП Шаповалов Сергей Николаевич	ТП-2-170317	17.03.2017	Неопр.	Обушь	ТРЦ Перловский	подвальный	102	40 963,88	40 392,00		81 355,88
77	ИП Шатравин Владимир Иванович	ТП-1-180122	18.01.2022	Неопр.	Услуги печати	ТРЦ Перловский	1	80	194 851,44	36 673,56		231 525,00
78	ИП Шацкова Лидия Александровна	ТП-1-010716	01.07.2016	Неопр.	Ателье	ТРЦ Перловский	подвальный	36,6	38 440,71			38 440,71
79	ИП Шеремет Степан Сергеевич	ТП-1-250723	25.07.2023	Неопр.	Игровой автомат	ТРЦ Перловский	2	1	14 604,00	396,00		15 000,00
80	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-130923	13.09.2023	Неопр.	Офис	ТРЦ Перловский	4	17,7	7 990,80	7 009,20		15 000,00
81	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-261224	26.12.2024	20.12.2025	Склад	ТРЦ Перловский	4	14,3	5 537,20	5 662,80		11 200,00
82	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-261121	26.11.2021	20.03.2026	Детская студия	ТРЦ Перловский	4	186,6	49 333,85	79 066,15		128 400,00
83	ООО АВГУСТ	ТП-1-220518	22.05.2018	31.07.2025	Одежда	ТРЦ Перловский	1	299	85 675,80	124 324,20		210 000,00
84	ООО АЛКОР И КО	ТП-1-190313	19.03.2013	31.03.2026	Гастрономия	ТРЦ Перловский	1	170	275 000,00	250 000,00		525 000,00
85	ООО АРМ КБР	ТП-1-121023	12.10.2023	Неопр.	Офис	ТРЦ Перловский	1	31,1	18 784,40	12 315,60		31 100,00
86	ООО АРМ КБР	ТП-1-190623	19.06.2023	Неопр.	Кальянная	ТРЦ Перловский	1	400	129 864,00	174 636,00		304 500,00
87	ООО БИОРИТМ УК	ТП-1-110422	11.04.2022	Неопр.	Офис	ТРЦ Перловский	4	75,3	21 322,45	29 818,80		51 141,25
88	ООО БРЕНДМАРТ	ТП-1-081025	08.10.2025	20.07.2026	Обушь	ТРЦ Перловский	1	31	140 000,00	20 000,00		160 000,00
89	ООО БРИАР	ТП-3-010216	01.02.2016	Неопр.	Зоомагазин	ТРЦ Перловский	подвальный	323,9	359 968,15			359 968,15
90	ООО БЭСТ ПРАЙС	МТРЦ-26-К/1	28.02.2009	Неопр.	Не прод. Товары	ТРЦ Перловский	2	273,7	470 701,56			470 701,56
91	ООО ВИЛМ	ТП-1-010323	01.03.2023	Неопр.	Одежда	ТРЦ Перловский	1	805,7	633 949,18	335 263,86		969 213,04
92	ООО ДАЛЕКСТРОЙ	ТП-1-250925	25.09.2025	20.09.2026	Аренда земельных участков	ТРЦ Перловский	4	41,1	18 893,55	26 106,45		45 000,00
93	ООО ДЭЛЬВИН-2001 СКО	ТП-6-311212	01.09.2024	20.08.2025	Туризм	ТРЦ Перловский	2	30,8	35 822,40	14 784,00		50 606,40
94	ООО ДЭЛЬВИН-2001 СКО	ТП-1-170924	17.09.2024	20.08.2025	Туризм	ТРЦ Перловский	2	21,5	90 496,00	9 504,00		100 000,00
95	ООО ДМ	ТП-1-250123	25.01.2023	31.07.2023	Детские товары	ТРЦ Перловский	подвальный	718,1	670 606,16			670 606,16
96	ООО ДИС РИТЕЙЛ	ТП-1-150519	15.05.2019	30.06.2024	Электроника	ТРЦ Перловский	2	289,91	325 742,88	162 871,44		488 614,32
97	ООО ИРИС-ТЕЛ	ТП-1-010713	01.07.2013	Неопр.	Провайдер	ТРЦ Перловский	1	2	11 186,44			11 186,44
98	ООО КАЛЧУИНО	ТП-1-220721	22.07.2021	Неопр.	Общепит	ТРЦ Перловский	2	83,9	84 544,48	43 615,22		128 159,70
99	ООО КИНОВИКИ	ТП-1-281024	28.10.2024	20.12.2029	Кинотеатр	ТРЦ Перловский	2,3	1 101,7	242 141,81			242 141,81
100	ООО ЛИНЭИ-ТУТ	ТП-1-180722	18.07.2022	20.03.2026	Вендинг	ТРЦ Перловский	1	1	9 600,00	400,00		10 000,00
101	ООО МАЙРЕСТ	ТП-1-180814	18.08.2014	31.07.2025	Общепит	ТРЦ Перловский	2	78,4	284 592,55	39 934,81	200605,94	525 137,30
102	ООО МАЙРЕСТ	ТП-1-3012218	30.12.2021	31.07.2026	Склад	ТРЦ Перловский	2	8,2	11 752,80	3 247,20		15 000,00
103	ООО МИЛТИ	ТП-1-160519	16.05.2019	Неопр.	Прод. Товары	ТРЦ Перловский	1	8	85 923,60	3 326,40		89 250,00
104	ООО МОНИАЛ	ТП-1-190422	19.04.2022	Неопр.	Салон связи	ТРЦ Перловский	1	21	137 232,97	10 584,00		147 816,97
105	ООО МОСКРЕГИОНАЗ	ТП-1-231123	23.11.2023	Неопр.	Офис	ТРЦ Перловский	4	14,5	8 758,00	5 742,00		14 500,00
106	ООО МСВ РИТЕЙЛ	ТП-2-111125	11.11.2025	20.09.2026	Вендинг	ТРЦ Перловский	2	1	9 364,81	635,19		10 000,00
107	ООО НЕО-ФАРМ	ТП-2-040919	04.09.2019	20.08.2029	Аптека	ТРЦ Перловский		79,5	586 127,63	51 189,19		637 316,82
108	ООО ННФ-РОИ	ТП-2-270813	27.08.2013	Неопр.	Провайдер	ТРЦ Перловский	1	4,7	23 000,00	2 000,00		25 000,00
109	ООО ОБЪЕДИНЕННАЯ КОНДИТЕРСКАЯ СЕТЬ	ТП-1-170225	17.02.2025	20.02.2030	Прод. Товары	ТРЦ Перловский	1	100	260 400,00	39 600,00		300 000,00
110	ООО ОРГ-СТИЛЬ	ТП-1-210716	21.07.2016	20.08.2026	Офис	ТРЦ Перловский	4	30,6	30 600,00			30 600,00

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Объект аренды	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за октябрь 2025 начисление в ноябре 2025	Начисление рублей в месяц с НДС
111	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	ТП-1-150321	15.03.2021	Неопр.	Пункт выдачи товаров	ТРЦ Перловский	1	60	38 052,00	24 948,00		63 000,00
112	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	ТП-1-170321	17.03.2021	Неопр.	Пункт выдачи товаров	ТРЦ Перловский	подвальный	70	44 394,00	29 106,00		73 500,00
113	ООО ПРЕДПРИЯТИЕ НИКС	ТП-1-180817	18.08.2017	Неопр.	Электроника	ТРЦ Перловский	подвальный	110	100 916,74	64 355,41		165 272,15
114	ООО ПУЛИТА	ТП-2-250123	25.01.2023	Неопр.	Игровой автомат	ТРЦ Перловский	подвальный	1	4 104,00	396,00		4 500,00
115	ООО РУСВИТРИНА	ТП-1-211123	21.11.2023	Неопр.	Офис	ТРЦ Перловский	4	15,6	11 122,40	6 177,60		17 300,00
116	ООО СВ РИТЕЙЛ	ТП-1-190824	19.08.2024	15.08.2029	Ювелирный	ТРЦ Перловский	1	61	209 036,67	20 130,00		229 166,67
117	ООО СИСТЕМА ПБО	88-104/17	01.11.2017	30.04.2023	Общепит	ТРЦ Перловский	1	7	115 924,02			115 924,02
118	ООО СИСТЕМА ПБО	88-08/08	26.03.2008	Неопр.	Общепит	ТРЦ Перловский	2	138,2		39 120,00	792848,98	831 968,98
119	ООО СТАТУС ПЕРЕВОД	ТП-1-090224	09.02.2024	Неопр.	Офис	ТРЦ Перловский	4	17,8	10 751,20	7 048,80		17 800,00
120	ООО Т2 МОБАЙЛ	МО00084/2015	09.12.2015	Неопр.	Базовая станция	ТРЦ Перловский	3	1	99 087,30			99 087,30
121	ООО ТНФ	ТП-1-300617	30.06.2017	30.06.2027	Не прод. Товары	ТРЦ Перловский	3	1 318	800 405,76			800 405,76
122	ООО ФЕШН ОПТИК	ТП-3-190313	19.03.2013	Неопр.	Оптика	ТРЦ Перловский	1	39,6	156 826,10	19 459,44		176 285,54
123	ООО ФРАНЧЕСКО ДОННИ ЦЕНТР	ТП-1-251022	25.10.2022	31.01.2026		ТРЦ Перловский	1	158	101 018,78	68 981,22		170 000,00
124	ООО ХИМИЧКА ЛАСКА	ТП-1-110919	11.09.2019	31.12.2030	Химическая	ТРЦ Перловский	1	58	93 764,49	23 007,60		116 772,09
125	ООО ХОЛДИЙ-РУ	ТП-1-061115	06.11.2015	Неопр.	Офис	ТРЦ Перловский	4	16,6	19 497,97			19 497,97
126	ООО ЭЛЬБУС	ТП-2-310815	31.08.2015	Неопр.	Салон связи	ТРЦ Перловский	1	23,64	171 605,42	9 361,44		180 966,86
127	ООО Ю-ЦЕНТР	ТП-2-180418	18.04.2018	Неопр.	Ювелирный	ТРЦ Перловский	1	26,04	99 688,16	10 311,84		110 000,00
128	ООО ЯВК	ТП-1-280323	28.03.2023	Неопр.		ТРЦ Перловский	2	6	35 977,68	2 542,32		38 520,00
129	ПАО БАНК ВТБ	ТП-1-200624	20.06.2024	Неопр.	Банкомат	ТРЦ Перловский	1	1	11 075,08			11 075,08
130	ПАО ВЫМПЕЛКОМ	МТРЦ-93	01.07.2008	01.06.2027	Базовая станция	ТРЦ Перловский	4	10	32 450,00			32 450,00
131	ПАО МТС	06-13-004	07.08.2013	Неопр.	Провайдер	ТРЦ Перловский	1	1	9 350,00			9 350,00
132	ПАО МЕГАФОН	МТРЦ-70	15.06.2007	15.05.2020	Базовая станция	ТРЦ Перловский	4	4	34 720,00			34 720,00
133	ПАО МТС	ТП-1-061213	06.12.2013	Неопр.	Базовая станция	ТРЦ Перловский	4	10	32 300,84			32 300,84
134	ПАО СБЕРБАНК	ТП-2-291216	29.12.2016	20.05.2023	Банкомат	ТРЦ Перловский	1	1	15 000,00			15 000,00
135	ПАО СДМ-БАНК	ТП-2-300315	30.03.2015	Неопр.	Банкомат	ТРЦ Перловский	1	2	12 711,87			12 711,87
Итого												25 152 241,61

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Реестр вакантных площадей

Реестр вакантных площадей ТРЦ "Перловский"			
п/п	Этаж	Принадлежность	Площадь
1	цокольный этаж	Павильон	13,0
2	цокольный этаж	Павильон	16,5
3	цокольный этаж	Павильон	206,0
4	цокольный этаж	Павильон	31,4
5	цокольный этаж	Павильон	74,0
6	цокольный этаж	Павильон	31,4
7	первый этаж	Киоск	4,0
8	первый этаж	Киоск	8,0
9	первый этаж	Киоск	8,0
10	первый этаж	Павильон	150,0
11	второй этаж	Павильон	25,0
12	второй этаж	Павильон	86,0
13	второй этаж	Павильон	41,4
14	второй этаж	Павильон	41,0
15	второй этаж	Павильон	408,0
16	второй этаж	Банкомат	2,0
17	второй этаж	Банкомат	2,0
18	второй этаж	Банкомат	2,0
19	второй этаж	Склад	9,6
20	четвертый этаж	Офис	23,9
21	четвертый этаж	Офис	26,0
22	четвертый этаж	Офис	63,8
23	четвертый этаж	Офис	31,6
24	четвертый этаж	Офис	31,2
Итого вакантно:			1 335,8

Данные о фактических доходах/расходах за 2020 г. – октябрь 2025г.
Данные о фактических доходах/расходах за 2020 – 2024 гг. (тыс. руб. с НДС).

тыс. руб., вкл. НДС	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
ДОХОДЫ	262 080	302 359	298 167	313 518	344 851
Аренда	262 051	302 277	297 983	313 508	344 542
Базовая аренда	237 818	275 417	270 998	284 211	312 096
Переменная аренда	24 233	26 860	26 985	29 297	32 445
Штрафы	9	82	184	10	
РАСХОДЫ	132 233	143 360	150 305	147 245	172 603
Инфраструктура Фонда	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000
Прочие расходы	0	0	0	0	0
Вознаграждение Спецдеп	0	0	0	0	0
Вознаграждение Спецрез	0	0	0	0	0
Вознаграждение УК	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000
Аудит	0	0	0	0	0
Оценка	0	0	0	0	0
Страховая премия	1 483	1 792	685	721	1 183
Брокерские	0	0	0	0	0
Аренда земли	5 819	4 294	0	0	0
Налог на имущество	19 040	20 468	21 609	22 750	24 307
Земельный налог	1 401	1 401	1 401	1 498	1 530
Коммунальные и эксплуатационные расходы	84 801	92 318	97 182	101 578	114 421
Эксплуатационные расходы	49 998	56 248	58 602	59 439	67 378
Коммунальные расходы	34 803	36 070	38 580	42 139	47 043
Капитальные расходы	1 609	4 988	11 252	2 513	12 986
Прочие расходы	80	99	176	185	176

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

Данные о фактических доходах/расходах за 10 мес. 2025г. (тыс. руб. с НДС).

тыс. руб., вкл. НДС	янв 25	фев 25	мар 25	апр 25	май 25	июн 25	июл 25	авг 25	сен 25	окт 25	2025 г.(10 мес.)
ДОХОДЫ	29 138	28 502	28 479	32 133	26 313	27 736	29 684	27 777	28 953	29 306	288 021
Базовая аренда	26 260	25 303	25 082	28 791	23 320	24 627	26 800	24 783	24 955	26 009	255 930
Переменная аренда	2 879	3 198	3 397	3 342	2 993	3 109	2 884	2 994	3 998	3 297	32 091
Страховое возмещение											
РАСХОДЫ	12 477	19 680	11 999	18 705	11 327	11 610	20 102	13 994	15 052	20 628	155 577
Прочие расходы Фонда		4									4
Вознаграждение Спецдеп											
Вознаграждение Спецдег											
Вознаграждение УК	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	15 000
Аудит											
Оценка											
Страховая премия									320		320
Брокерские											
НДС											
Аренда земли											0
Налог на имущество		6 182		6 182			6 182			6 182	24 727
Земельный налог		382		382			382			382	1 530
Эксплуатационные расходы	6 684	6 767	5 888	6 487	5 580	6 046	7 537	6 847	7 696	8 288	67 819
Коммунальные расходы	4 279	4 832	4 597	4 142	4 231	4 050	4 487	5 632	5 521	4 262	46 032
Прочие расходы	15	14	14	12	17	14	14	15	15	14	145

Данные о дополнительном доходе ТРЦ Перловский от рекламы.

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Объект аренды	Валюта	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (базовая) без учета скидок.
1	ИП Асатрян Эдгар Акопович	ТП-1-180217	18.02.2017	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	10 169,49	10 169,49
2	ИП Бражников Петр Игоревич	ТП-1-100522	10.05.2022	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	10 000,00	10 000,00
3	ИП Вагабов Фарид Мехманович	ТП-1-030216	03.02.2016	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	19 237,29	19 237,29
4	ИП Воронцов Валерий Леонидович	ТП-1-070318	07.03.2018	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	8 135,59	8 135,59
5	ИП Кулаков Вадим Анатольевич	ТП-3-170119	17.01.2019	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	11 000,00	11 000,00
6	ИП Матвеев Андрей Альбертович	ТП-1-170717	17.07.2017	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	25 423,73	25 423,73
7	ИП Матвеев Андрей Альбертович	ТП-1-210717	21.07.2017	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	25 423,73	25 423,73
8	ИП Хаджиев Султан Харунович	ТП-2-090822	09.08.2022	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	10 000,00	10 000,00
9	ИП Холманских Андрей Витальевич	ТП-1-111119	11.11.2019	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	4 000,00	20 000,00
10	ИП Хусанова Камилля Дамировна	ТП-1-090421	09.04.2021	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	20 200,00	20 200,00
11	ИП Цатурян Лусинэ Мкртчевна	ТП-1-100815	10.08.2015	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	14 745,76	14 745,76
12	ИП Чан Тхи Ань	ТП-1-271120	27.11.2020	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	10 000,00	10 000,00
13	ИП Шатравин Владимир Иванович	ТП-1-230622	23.06.2022	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	10 000,00	10 000,00
14	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-010722	01.07.2022	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	10 000,00	10 000,00
15	ООО АЛЬКОР И КО	ТП-1-261113	26.11.2013	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	100,00	100,00
16	ООО АРМ КБР	ТП-1-120122	12.01.2022	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	20 000,00	20 000,00
17	ООО АРМ КБР	ТП-1-250223	25.02.2023	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	500,00	500,00
18	ООО БРИАР	ТП-1-240818	24.08.2018	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	20 338,98	20 338,98
19	ООО БРИАР	ТП-1-030718	03.07.2018	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	25 423,73	25 423,73
20	ООО КИНОВИЖН	ТП-1-011124	01.11.2024	20.12.2029	ТРЦ Перловский	RUB	32 461,02	32 461,02
21	ООО СИСТЕМА ПБО	ТП-1-281222	28.12.2022	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	20 000,00	20 000,00
22	ООО СТАТУС ПЕРЕВОД	ТП-1-010724	01.07.2024	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	10 751,20	10 751,20
23	ООО УАЙТ БОКС МЕДИА	ТП-1-010422	01.04.2022	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	22 000,00	22 000,00
24	ООО ОЕШН ОПТИК	ТП-1-010322	01.03.2022	не определен	ТРЦ Перловский	RUB	15 000,00	15 000,00
							354910,52	370910,52

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)
зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве



Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

007006640



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 713/2025/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 713/2025/СП134/765 от 16 апреля 2025 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «29» мая 2025 г. по «28» мая 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР


(подпись) М.И.
«16» апреля 2025г.

(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор


(подпись) М.П. (Лазарев П.Ю.)



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Крылов Сергей Сергеевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4507 № 947466, выдан 16.06.2005г.
ОВД "Кунцево" города Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 25 » января 2010г., регистрационный № 006286

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 « 26 » января 2019 года.

Президент



С.А. Табакова

0025836 *

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 966/2025/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 966/2025/СП134/765 от 07.10.2025г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Крылов Сергей Сергеевич (ИНН 773135041307)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2025 г. по «31» октября 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.</p> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.</p> <p>Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда.</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:

ПАО СК «Росгосстрах»

(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)

Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР


 М.П. (Комарницкая М.И.)
 «07» октября 2025 г.
 г. МОСКВА

Страхователь:

Крылов Сергей Сергеевич


 (Крылов С.С.)

Заказчик: ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Отчет: 9498/1225





