



ЛЛ·КОНСАЛТ
ОЦЕНКА ВСЕХ ВИДОВ ИМУЩЕСТВА



ОТЧЕТ

8805/0625

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

Дата оценки:
5 июня 2025 г.

Дата составления отчета:
5 июня 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 №1 от «02» июня 2025г. к Договору №Р-95/ЛЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от «17» марта 2025 г., заключенные 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 5 июня 2025 г. составила без НДС:

1 409 100 000 (Один миллиард четыреста девять миллионов сто 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.

5 июня 2025 г.

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	1 300 227 622
2	Здание ТП-282	50:12:0100411:244	20,4	586 853
3	Здание ТП-283	50:12:0100411:245	24	690 415
4	Земельный участок	50:12:0100411:266	1278 +/- 13	13 738 468
5	Земельный участок	50:12:0100411:267	9398 +/- 34	93 856 642
-	Итого:	-	-	1 409 100 000

Оценщик

Дата составления отчета

Крылов С.С.

5 июня 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	16
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
14.1 Имущественные права	17
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	17
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.....	32
14.7 Описание местоположения	32
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	35
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	36
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	39
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	39
16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	43

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	47
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	51
17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости	51
17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода.....	51
17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода.....	52
17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода	54
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	55
18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	56
18.1 Описание методики оценки.....	56
18.2 Определение арендных платежей.....	56
18.3 Определение чистого операционного дохода.....	62
18.4 Расчет коэффициента капитализации	64
18.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу	65
19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	66
19.1 Описание методики оценки.....	66
19.2 Выбор единиц сравнения.....	66
19.3 Выбор объектов-аналогов.....	67
19.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.....	78
20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	80
20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	80
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	81
20.3 Определение итоговой стоимости объекта оценки	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА.....	131

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	5 июня 2025 г.
Порядковый номер отчета	8805/0625

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №1 от «02» июня 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

1. 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).
2. 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 Паевого Инвестиционного Фонда «ТРЦ Перловский» на праве общей долевой собственности. Ограничение прав и обременение объектов недвижимости: доверительное управление. Оценка производится без учета этого обременения.

3. 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.
4. 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.
5. Предпосылки стоимости объекта оценки:

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

Отчет: 8805/0625

- ✓ 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: 5 июня 2025 г.
 8. Срок проведения оценки: с даты подписания настоящего Задания до «05» июня 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 № 394/2024/СП134/765 от 14.10.2024г., срок действия страхования с 01.11.2024г. по 31.10.2025г. 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» № 034112-3 от 02.09.2022 г., действителен до 02.09.2025 г.

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 № 392/2024/СП134/765 от 14.10.2024г., срок действия страхования с 01.11.2024г. по 31.10.2025г. 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,

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

Отчет: 8805/0625

снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- ✓ 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 № 392/2024/СП134/765 страхования ответственности оценщика. Страхователь – Крылов Сергей Сергеевич. Страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Период страхования: с 01.11.2024г. по 31.10.2025г.
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	107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1
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: 8805/0625

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)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности	№ 713/2025/СП134/765 от 16.04.2025г.
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2025г. по 28.05.2026г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010 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.

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

13.3 Осмотр объекта оценки

Осмотр проведен 28.05.2025г. 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.

Таблица 2. Реквизиты правообладателя.

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.

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Ограничение прав и обременение объектов недвижимости: доверительное управление.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Задаaniem 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

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		

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

Отчет: 8805/0625

Показатель	Значение	Источник информации
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
Наличие канализации	Да	Осмотр
Отделка	Простая	Осмотр

Сведения о земельном участке

Таблица 7. Сведения о земельном участке.

Показатель	Характеристики	Источник информации
------------	----------------	---------------------

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

Отчет: 8805/0625

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.	13022807.22	88967482.72	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 21 030 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/>

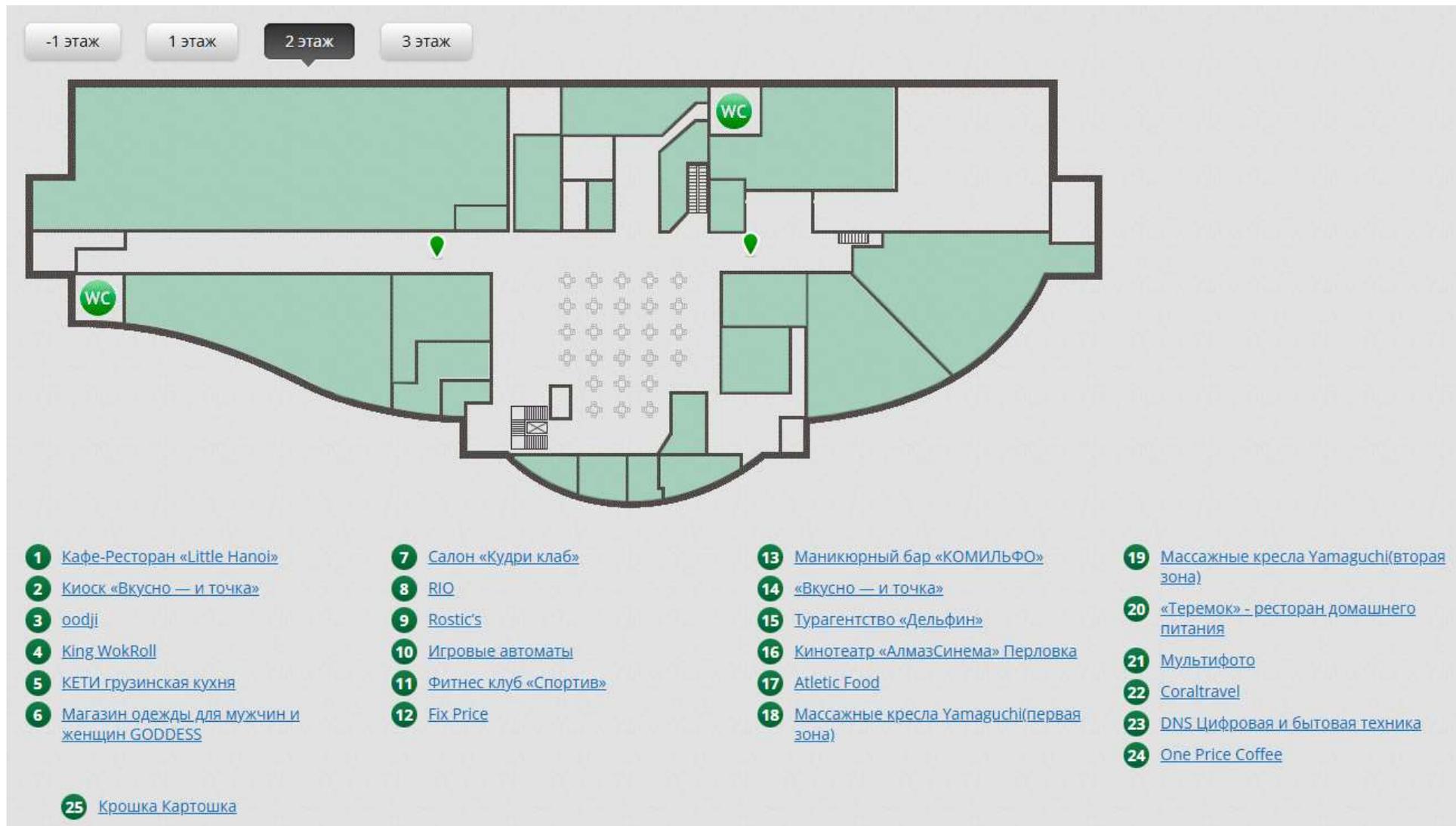
Рисунок 2. План ТРЦ (1 этаж)


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

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

Отчет: 8805/0625

Рисунок 3. План ТРЦ (2 этаж)



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

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

Отчет: 8805/0625

Рисунок 4. План ТРЦ (3 этаж)

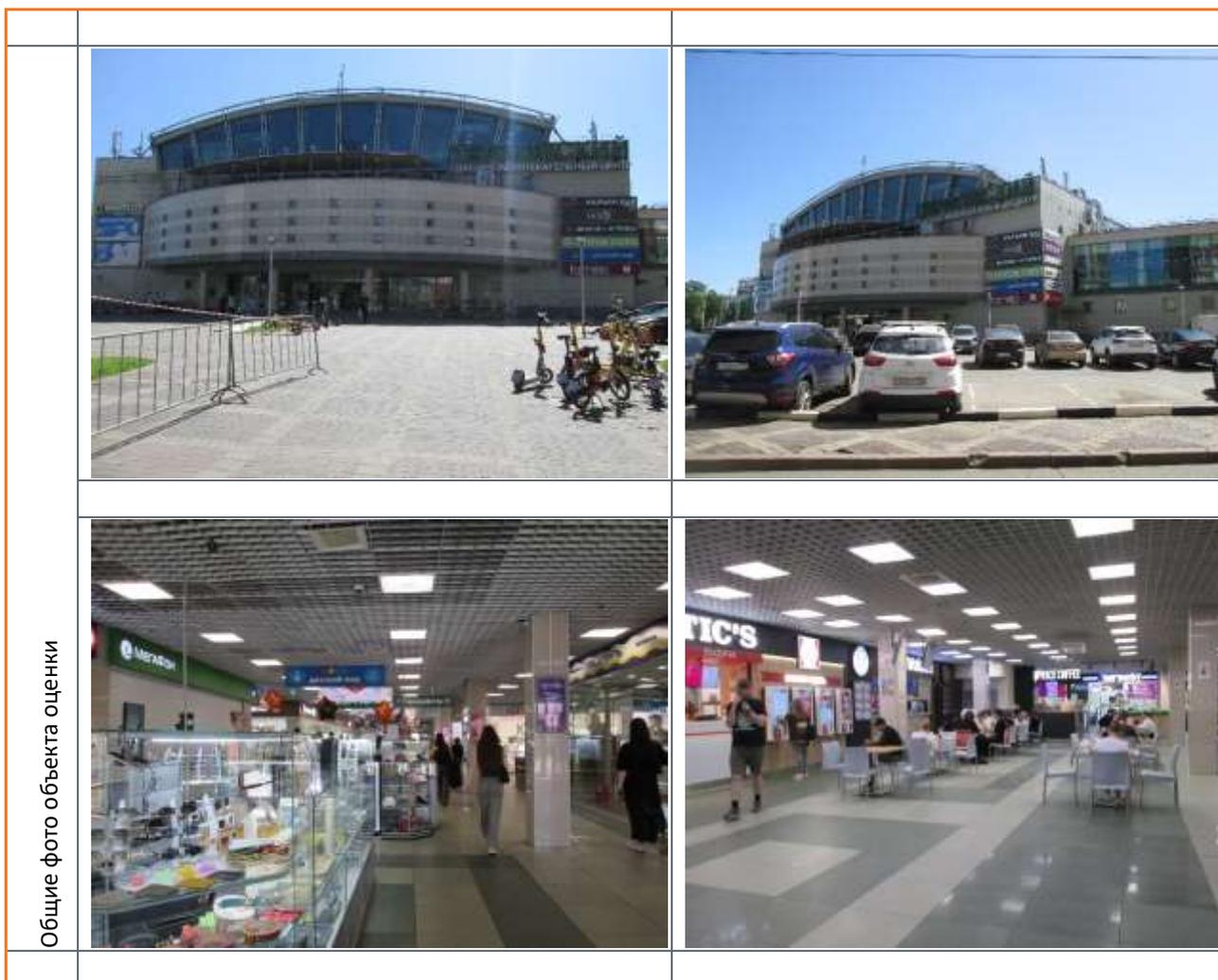


Источник: <http://www.tcperlovsky.ru/plan/>

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

Отчет: 8805/0625

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 мероприятия 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. – апрель 2025г.

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

По состоянию на дату оценки в аренду сдано 13431,84 кв. м, вакантных площадей 1 310,4 кв. м (согласно реестру вакантных площадей), таким образом, общая арендопригодная площадь составляет 14 742,24 кв. м, а уровень недозагрузки на дату оценки составляет 8,9%.

Таблица 10. Данные о фактических доходах/расходах за 2020 г. – апрель 2025г. (тыс. руб. с НДС).

тыс. руб., вкл. НДС	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	янв 25	фев 25	мар 25	апр 25
ДОХОДЫ	262 080	302 359	298 167	313 518	344 851	29 139	28 501	28 479	32 133
Аренда	262 051	302 277	297 983	313 508	344 542	29 139	28 501	28 479	32 133
Базовая аренда	237 818	275 417	270 998	284 211	312 096	26 260	25 303	25 082	28 791
Переменная аренда	24 233	26 860	26 985	29 297	32 445	2 879	3 198	3 397	3 342
Штрафы	9	82	184	10					
РАСХОДЫ	132 233	143 360	150 305	147 245	172 603	12 477	19 676	11 999	18 705
Инфраструктура Фонда	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	1 500	1 500	1 500	1 500
Прочие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Вознаграждение Спецдеп	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Вознаграждение Спецрег	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Вознаграждение УК	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	1 500	1 500	1 500	1 500
Аудит	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Оценка	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Страховая премия	1 483	1 792	685	721	1 183				
Брокерские	0	0	0	0	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		6 182		6 182
Земельный налог	1 401	1 401	1 401	1 498	1 530		382		382
Коммунальные и эксплуатационные расходы	84 801	92 318	97 182	101 578	114 421	10 850	10 649	10 485	10 629
Эксплуатационные расходы	49 998	56 248	58 602	59 439	67 378	6 571	5 817	5 888	6 487
Коммунальные расходы	34 803	36 070	38 580	42 139	47 043	4 279	4 832	4 597	4 142
Капитальные расходы	1 609	4 988	11 252	2 513	12 986	113	949		
Прочие расходы	80	99	176	185	176	15	14	14	12

Источник: Данные Заказчика.

Таблица 11. Реестр договоров аренды (руб. с НДС).

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Объект аренды	Вид деятельности	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2025	Начисление рублей в месяц с НДС
-------	-----------	----------------	---------------	-------------------------	---------------	------------------	--------------------	-------------------------	----------------------------------	-----------------------	---------------------------------

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

Отчет: 8805/0625

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Объект аренды	Вид деятельности	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2025	Начисление рублей в месяц с НДС
1	АО ТБанк	ТП-1-140819	14.08.2019	09.12.2025	ТРЦ Перловский	Банкомат	1	16 500,00			16 500,00
2	АО КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК (РОССИЯ)	ТП-1-020913	02.09.2013	неопределенный	ТРЦ Перловский	Банкомат	1	22 156,66			22 156,66
3	АО ЛОТЕРЕИ МОСКВЫ	ТП-1-030818	03.08.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Лотереи	2,89	121 119,16	1 533,66		122 652,82
4	АО ПОЧТА РОССИИ	ТП-1-080721	08.07.2021	неопределенный	ТРЦ Перловский	Почта	105	31 920,00	41 580,00		73 500,00
5	АО Русская телефонная компания	ТП-1-180416	18.04.2016	31.01.2026	ТРЦ Перловский	Салон связи	58,9	441 075,23	36 881,19		477 956,42
6	АО СЛУЖБА ТСИ	ТП-1-160713	16.07.2013	неопределенный	ТРЦ Перловский	Провайдер	1	20 000,00			20 000,00
7	АО ТД ПЕРЕКРЕСТОК	МТРЦ-01-Д	18.04.2012	19.06.2027	ТРЦ Перловский	Супермаркет	2143,8	3 803 031,36	716 460,48	1167159,8	5 686 651,64
8	АО ТЕРЕМОК-ИНВЕСТ	ТП-1-270114	27.01.2014	28.02.2030	ТРЦ Перловский	Общепит	55,45	197 597,48	29 441,30		227 038,78
9	АО ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ	ТП-3-010713	01.07.2013	неопределенный	ТРЦ Перловский	Провайдер	1	15 386,95			15 386,95
10	АО КБ ЮНИСТРИМ	ТП-1-100323	10.03.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Банк	25,3	176 379,27	11 045,73		187 425,00
11	Ерошенко Яна Александровна	ТП-2-171023	17.10.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Маникюр	15,7	8 782,80	6 217,20		15 000,00
12	ИП Арабова Муножат Хасанова	ТП-1-221223	22.12.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Салаты	6	97 624,00	2 376,00		100 000,00
13	ИП Асатрян Ален Рудольфович	ТП-2-100323	10.03.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Общепит	24,4	186 385,09	9 662,40		196 047,49
14	ИП Асатрян Эдгар Акопович	ТП-1-200916	20.09.2016	неопределенный	ТРЦ Перловский	Общепит	30,6	126 090,07	12 723,48		138 813,55
15	ИП Асатрян Эдгар Акопович	ТП-2-170717	17.07.2017	неопределенный	ТРЦ Перловский	Склад	12,6	6 615,00			6 615,00
16	ИП Балаян Артур Борисович	ТП-1-180117	18.01.2017	неопределенный	ТРЦ Перловский	Не прод. Товары	28,7	142 931,42	11 365,20		154 296,62
17	ИП Бежан Ирина Викторовна	ТП-2-241220	24.12.2020	неопределенный	ТРЦ Перловский	Не прод. Товары	6,5	73 020,00	1 980,00		75 000,00
18	ИП Бежан Ирина Викторовна	ТП-7-310718	31.07.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Не прод. Товары	11,52	123 859,10	4 980,71		128 839,81
19	ИП Боженкова Юлия Петровна	ТП-1-260615	26.06.2015	неопределенный	ТРЦ Перловский	Спортивное питание	10	69 065,13	5 811,02		74 876,15
20	ИП Бражников Петр Игоревич	ТП-3-300518	30.05.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Салон красоты	93,2	113 962,16			113 962,16
21	ИП Вагабов Фарид Мехманович	ТП-1-270122	27.01.2022	неопределенный	ТРЦ Перловский	Дом быта	50	140 745,00	24 255,00		165 000,00
22	ИП Васильев Вадим Александрович	ТП-1-261223	26.12.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Игровой автомат	3	28 812,00	1 188,00		30 000,00
23	ИП Ветхов Валерий Сергеевич	ТП-3-140818	14.08.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Прачка	36	23 471,89	14 968,80		38 440,69
24	ИП Ворожцов Валерий Леонидович	ТП-1-241215	24.12.2015	неопределенный	ТРЦ Перловский	Не прод. Товары	140	97 421,18	65 988,40		163 409,58
25	ИП Гончарова Лилия Алексеевна	ТП-1-210515	21.05.2015	неопределенный	ТРЦ Перловский	Прод. Товары	18	174 793,60	10 436,10		185 229,70
26	ИП Греник Янина Евгеньевна	ТП-2-110423	11.04.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Прод. Товары	23	180 892,00	9 108,00		190 000,00
27	ИП Дреньков Александр Анатольевич	ТП-3-311212	31.12.2012	неопределенный	ТРЦ Перловский	Студия загара	36,5	145 216,75	16 096,50		161 313,25
28	ИП Зиновьев Алексей Алексеевич	ТП-1-240119	24.01.2019	неопределенный	ТРЦ Перловский	Игровой автомат	21	15 000,00			15 000,00
29	ИП Иванова Жанна Геннадьевна	ТП-1-140225	14.02.2025	20.01.2026	ТРЦ Перловский	Общепит	39,8	234 239,20	15 760,80		250 000,00
30	ИП Ильясов Георгий Борисович	ТП-1-011224	01.12.2024	20.11.2025	ТРЦ Перловский	Мультифото	53,9	61 211,71	21 771,29		82 983,00
31	ИП Корайкин Алексей Иванович	ТП-1-170119	17.01.2019	неопределенный	ТРЦ Перловский	Одежда	38,4	246 533,28	15 966,72		262 500,00
32	ИП Кудукина Кристина Михайловна	ТП-1-140323	14.03.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Одежда	82	52 004,40	34 095,60		86 100,00
33	ИП Кулаков Вадим Анатольевич	ТП-2-120118	12.01.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Прод. Товары	32	248 325,81	17 830,75		266 156,56
34	ИП Лазуткина Ольга Дмитриевна	ТП-1-010514	01.05.2014	неопределенный	ТРЦ Перловский	Ремонт телефонов	6	48 050,85	2 494,80		50 545,65
35	ИП Магомедова Елизавета Аюбовна	ТП-1-090822	09.08.2022	неопределенный	ТРЦ Перловский	Одежда	53	32 012,00	20 988,00		53 000,00

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

Отчет: 8805/0625

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Объект аренды	Вид деятельности	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2025	Начисление рублей в месяц с НДС
36	ИП Магомадова Елизавета Аюбовна	ТП-1-200922	20.09.2022	неопределенный	ТРЦ Перловский	Склад	20	4 228,00	2 772,00		7 000,00
37	ИП Магомадова Елизавета Аюбовна	ТП-1-100425	10.04.2025	20.03.2026	ТРЦ Перловский	Бижутерия	9,5	86 238,00	3 762,00		90 000,00
38	ИП Майорова Валентина Сергеевна	ТП-1-060922	06.09.2022	неопределенный	ТРЦ Перловский	Маникюрные принадлежности	50,6	164 962,40	20 037,60		185 000,00
39	ИП Малаев Далер Абдумуталибович	ТП-1-170524	17.05.2024	неопределенный	ТРЦ Перловский	Торговые ряды	-	250 000,00			250 000,00
40	ИП Малаев Далер Абдумуталибович	ТП-1-171023	17.10.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Торговые ряды	-	450 000,00			450 000,00
41	ИП Малаев Далер Абдумуталибович	ТП-1-241123	24.11.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Офис	14,7	8 878,80	5 821,20		14 700,00
42	ИП Малаев Далер Абдумуталибович	ТП-1-240425	24.04.2025	31.10.2025	ТРЦ Перловский	Прод. Товары	-	35 000,00			35 000,00
43	ИП Миари Ирина Викторовна	ТП-1-190724	19.07.2024	20.06.2025	ТРЦ Перловский	Студия дизайна	35	26 140,00	13 860,00		40 000,00
44	ИП Микаелян Самвел Борисович	ТП-2-280417	28.04.2017	неопределенный	ТРЦ Перловский	Туалеты	132,2	50 847,46			50 847,46
45	ИП Миралиев Нуриллой Миралиевич	ТП-1-140818	14.08.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Прод. Товары	6,6	107 436,90	3 707,45		111 144,35
46	ИП Муминов Темур Рахмидинович	ТП-1-230124	23.01.2024	неопределенный	ТРЦ Перловский	Чайхана	215	291 346,00	93 654,00		385 000,00
47	ИП Мурадова Наталья Анатольевна	ТП-2-170119	17.01.2019	неопределенный	ТРЦ Перловский	Одежда	17	14 078,04	6 933,96		21 012,00
48	ИП ОРУНБАЕВ ДОСТУКБЕК АЛМАЗБЕКОВИЧ	ТП-1-220323	22.03.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Одежда	3	90 832,00	3 168,00		94 000,00
49	ИП Орхан Мухаммет Баки	ТП-3-310718	31.07.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Сумки	10	103 906,81	4 811,00		108 717,81
50	ИП Патрикеев Владислав Владимирович	ТП-1-140823	14.08.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Ювелирный	6	100 000,00			100 000,00
51	ИП Петрова Мария Александровна	ТП-1-210823	21.08.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Пекарня	82,6	567 290,40	32 709,60		600 000,00
52	ИП Плиев Бронк Хамзатович	ТП-1-280918	28.09.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Аксессуары для телефонов	8	96 832,00	3 168,00		100 000,00
53	ИП Погребняк Юлия Владимировна	ТП-2-220323	22.03.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Ковры	62,8	37 931,20	24 868,80		62 800,00
54	ИП Поздеева Елена Викторовна	ТП-5-310718	26.02.2025	30.11.2025	ТРЦ Перловский	Ремонт часов	5,04	109 171,77	2 831,12		112 002,89
55	ИП Полоников Андрей Анатольевич	ТП-1-081118	08.11.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Одежда	12	37 003,75	4 894,56		41 898,31
56	ИП Пряхин Евгений Александрович	ТП-1-250221	25.02.2021	неопределенный	ТРЦ Перловский	Одежда	43	50 392,00	19 608,00		70 000,00
57	ИП Пьянков Михаил Юрьевич	ТП-2-220817	22.08.2017	неопределенный	ТРЦ Перловский	Склад	6,2	4 576,27			4 576,27
58	ИП Пьянков Михаил Юрьевич	ТП-1-161216	16.12.2016	неопределенный	ТРЦ Перловский	Обувь	28,1	29 999,98			29 999,98
59	ИП Семенов Александр Андреевич	ТП-1-171024	17.10.2024	20.09.2026	ТРЦ Перловский	Офис	22	8 888,00	8 712,00		17 600,00
60	ИП Семенова Наталья Валерьевна	ТП-6-310718	31.07.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Колготки	8	65 335,77	4 451,48		69 787,25
61	ИП Сукиасян Мариам Карленовна	ТП-1-241019	24.10.2019	неопределенный	ТРЦ Перловский	Салон красоты	60	36 240,00	23 760,00		60 000,00
62	ИП Ташкинова Ольга Владимировна	ТП-1-011213	01.12.2013	неопределенный	ТРЦ Перловский	Аксессуары	21,7	26 214,43	9 022,86		35 237,29
63	ИП Трифонова Ирина Николаевна	ТП-2-180221	18.02.2021	неопределенный	ТРЦ Перловский	Одежда	50	119 278,32	33 264,00		152 542,32
64	ИП Улжаева Ноила Нематжоновна	ТП-1-271221	27.12.2021	неопределенный	ТРЦ Перловский	Общепит	73,7	320 814,80	29 185,20		350 000,00
65	ИП Уразова Татьяна Владимировна	ТП-2-200418	20.04.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Одежда	39,75	218 387,19	16 528,05		234 915,24
66	ИП Устинов Максим Владимирович	ТП-1-071119	07.11.2019	неопределенный	ТРЦ Перловский	Обувь	68,9	220 000,00			220 000,00
67	ИП Федулов Алексей Георгиевич	ТП-1-290623	29.06.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Игровой автомат	1	9 104,00	396,00		9 500,00
68	ИП Фомичев Алексей Григорьевич	ТП-1-020313	02.03.2013	неопределенный	ТРЦ Перловский	Ювелирный	26,4	24 545,60	10 454,40		35 000,00
69	ИП Хадзиев Султан Харунович	ТП-1-270220	27.02.2020	неопределенный	ТРЦ Перловский	Табак	18	193 954,95	7 858,62		201 813,57
70	ИП Хадзиев Султан Харунович	ТП-1-141223	14.12.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Склад	19	11 476,00	7 524,00		19 000,00

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

Отчет: 8805/0625

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Объект аренды	Вид деятельности	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2025	Начисление рублей в месяц с НДС
71	ИП Холманских Андрей Витальевич	ТП-1-180719	18.07.2019	неопределенный	ТРЦ Перловский	Компьютерный клуб	150	70 152,08	68 762,93		138 915,01
72	ИП ХУСАИНОВА КАМИЛИЯ ДАМИРОВНА	ТП-1-160819	16.08.2019	20.07.2025	ТРЦ Перловский	Пром товары	42,1	25 958,30			25 958,30
73	ИП ХУСАИНОВА КАМИЛИЯ ДАМИРОВНА	ТП-1-310718	31.07.2018	20.07.2028	ТРЦ Перловский	Пром товары	294	260 254,97	148 589,56		408 844,53
74	ИП Хусинова Хосият Исомовна	ТП-2-011124	01.11.2024	20.10.2025	ТРЦ Перловский	Одежда	31,4	230 611,25			230 611,25
75	ИП Цатурян Лусина Мкртичевна	ТП-1-100118	10.01.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Косметология	109,2	28 781,57	44 540,50		73 322,07
76	ИП Цатурян Лусина Мкртичевна	ТП-1-230522	23.05.2022	неопределенный	ТРЦ Перловский	Маникюр	57,2	177 348,80	22 651,20		200 000,00
77	ИП Чан Тхи Ань	ТП-1-111219	11.12.2019	неопределенный	ТРЦ Перловский	Общепит	28,8	168 463,33	13 862,60		182 325,93
78	ИП Шаповалов Сергей Николаевич	ТП-2-170317	17.03.2017	неопределенный	ТРЦ Перловский	Обувь	102	40 963,88	40 392,00		81 355,88
79	ИП Шатравин Владимир Иванович	ТП-1-180122	18.01.2022	неопределенный	ТРЦ Перловский	Услуги печати	80	194 851,44	36 673,56		231 525,00
80	ИП Шацкова Лидия Александровна	ТП-1-010716	01.07.2016	неопределенный	ТРЦ Перловский	Ателье	36,6	38 440,71			38 440,71
81	ИП Шеремет Степан Сергеевич	ТП-1-250723	25.07.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Игровой автомат	1	14 604,00	396,00		15 000,00
82	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-261121	26.11.2021	неопределенный	ТРЦ Перловский	Детская студия	186,6	49 333,85	79 066,15		128 400,00
83	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-130923	13.09.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Офис	17,7	7 990,80	7 009,20		15 000,00
84	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-261224	26.12.2024	20.12.2025	ТРЦ Перловский	Склад	14,3	5 537,20	5 662,80		11 200,00
85	ООО АВГУСТ	ТП-1-220518	22.05.2018	31.07.2025	ТРЦ Перловский	Одежда	299	85 675,80	124 324,20	83966,64	293 966,64
86	ООО АЛЬКОР И КО	ТП-1-190313	19.03.2013	31.03.2026	ТРЦ Перловский	Парфюмерия	370	275 000,00	250 000,00		525 000,00
87	ООО АРМ КБР	ТП-1-121023	12.10.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Офис	31,1	18 784,40	12 315,60		31 100,00
88	ООО АРМ КБР	ТП-1-190623	19.06.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Кальянная	400	129 864,00	174 636,00		304 500,00
89	ООО БРИАР	ТП-3-010216	01.02.2016	неопределенный	ТРЦ Перловский	Зоомагазин	323,9	359 968,15			359 968,15
90	ООО БЪЕДИНЕННАЯ КОНДИТЕРСКАЯ СЕТЬ	ТП-1-170225	17.02.2025	20.02.2030	ТРЦ Перловский	Кондитерская	100	260 400,00	39 600,00		300 000,00
91	ООО БЭСТ ПРАЙС	МТРЦ-26-К/1	28.02.2009	неопределенный	ТРЦ Перловский	Не прод. Товары	273,7	470 701,56			470 701,56
92	ООО ВИЛМ	ТП-1-010323	01.03.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Одежда	805,7	876 252,44	335 263,86		1 211 516,30
93	ООО ДМ	ТП-1-250123	25.01.2023	31.07.2033	ТРЦ Перловский	Детские товары	718,1	507 347,75			507 347,75
94	ООО ДНС РИТЕЙЛ	ТП-1-150519	15.05.2019	30.06.2027	ТРЦ Перловский	Электроника	289,91	289 910,00	144 955,00		434 865,00
95	ООО ИРИС-ТЕЛ	ТП-1-010713	01.07.2013	неопределенный	ТРЦ Перловский	Провайдер	2	11 186,44			11 186,44
96	ООО КАПУЧИНО	ТП-1-220721	22.07.2021	неопределенный	ТРЦ Перловский	Общепит	83,9	84 544,48	43 615,22		128 159,70
97	ООО КИНОВИЖН	ТП-1-281024	28.10.2024	20.12.2029	ТРЦ Перловский	Кинотеатр	1103,7	242 141,81		83783,29	325 925,10
98	ООО КОФЕТЕР	ТП-1-300425	30.04.2025	20.04.2026	ТРЦ Перловский	Вендинг	1,5	14 406,00	594,00		15 000,00
99	ООО ЛИНЗЫ-ТУТ	ТП-1-180722	18.07.2022	неопределенный	ТРЦ Перловский	Вендинг	1	9 600,00	400,00		10 000,00
100	ООО МАЙРЕСТ	ТП-1-301221В	30.12.2021	31.08.2025	ТРЦ Перловский	Общепит	8,2	11 752,80	3 247,20		15 000,00
101	ООО МАЙРЕСТ	ТП-1-180814	18.08.2014	31.07.2035	ТРЦ Перловский	Склад	78,4	265 974,35	37 322,25		303 296,60
102	ООО МИЛТИ	ТП-1-160519	16.05.2019	неопределенный	ТРЦ Перловский	Прод. Товары	8	85 923,60	3 326,40		89 250,00
103	ООО МОНБЛАН	ТП-1-190422	19.04.2022	неопределенный	ТРЦ Перловский	Салон связи	21	132 927,63	10 584,00		143 511,63
104	ООО МОСРЕГИОНГАЗ	ТП-1-231123	23.11.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Офис	14,5	8 758,00	5 742,00		14 500,00
105	ООО НЕО-ФАРМ	ТП-2-040919	04.09.2019	20.08.2029	ТРЦ Перловский	Аптека	79,5	558 216,79	48 751,61		606 968,40

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

Отчет: 8805/0625

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Объект аренды	Вид деятельности	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2025	Начисление рублей в месяц с НДС
106	ООО НПФ РОИ	ТП-1-270813	27.08.2013	неопределенный	ТРЦ Перловский	Провайдер	4,7	23 000,00	2 000,00		25 000,00
107	ООО НЭФ	ТП-1-200416	20.04.2016	20.11.2025	ТРЦ Перловский	Фитнес клуб	501,5	350 000,00			350 000,00
108	ООО ОРГ-СТИЛЬ	ТП-1-210716	21.07.2016	20.09.2025	ТРЦ Перловский	Офис	30,6	30 600,00			30 600,00
109	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	ТП-1-150321	15.03.2021	неопределенный	ТРЦ Перловский	Служба доставки	60	38 052,00	24 948,00		63 000,00
110	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	ТП-1-170321	17.03.2021	неопределенный	ТРЦ Перловский	Служба доставки	70	44 394,00	29 106,00		73 500,00
111	ООО ПРЕДПРИЯТИЕ НИКС	ТП-1-180817	18.08.2017	неопределенный	ТРЦ Перловский	Электроника	110	96 111,18	61 290,87		157 402,05
112	ООО ПУЛИНТА	ТП-2-250123	25.01.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Игровой автомат	1	4 104,00	396,00		4 500,00
113	ООО РУСВИТРИНА	ТП-1-211123	21.11.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Офис	15,6	11 122,40	6 177,60		17 300,00
114	ООО СВ РИТЕЙЛ	ТП-1-190824	19.08.2024	15.08.2029	ТРЦ Перловский	Ювелирный	61	240 444,00	24 156,00		264 600,00
115	ООО СЕТЬ АВТОМАТИЗИРОВАННЫХ ПУНКТОВ ВЫДАЧИ	ТП-1-120416	12.04.2016	неопределенный	ТРЦ Перловский	Вендинг	4	15 697,50			15 697,50
116	ООО СИСТЕМА ПБО	88-08/08	26.03.2008	07.08.2028	ТРЦ Перловский	Общепит	138,2		39 120,00	746805,7	785 925,70
117	ООО СИСТЕМА ПБО	88-104/17	01.11.2017	31.01.2026	ТРЦ Перловский	Общепит	7	115 924,02			115 924,02
118	ООО СКО ДЕЛЬФИН-2001	ТП-6-311212	01.09.2024	20.08.2025	ТРЦ Перловский	Турагенство	30,8	25 701,12	14 784,00		40 485,12
119	ООО СКО ДЕЛЬФИН-2001	ТП-1-170924	17.09.2024	20.08.2025	ТРЦ Перловский	Турагенство	21,5	70 496,00	9 504,00		80 000,00
120	ООО СТАТУС ПЕРЕВОД	ТП-1-090224	09.02.2024	неопределенный	ТРЦ Перловский	Офис	17,8	10 751,20	7 048,80		17 800,00
121	ООО Т2 МОБАЙЛ	МО0084/2015	09.12.2015	неопределенный	ТРЦ Перловский	Базовая станция	1	90 079,36			90 079,36
122	ООО ТКФ	ТП-1-300617	30.06.2017	30.06.2027	ТРЦ Перловский	Не прод. Товары	1318	800 405,76			800 405,76
123	ООО УК БИОРИТМ	ТП-1-110422	11.04.2022	неопределенный	ТРЦ Перловский	Офис	75,3	21 322,45	29 818,80		51 141,25
124	ООО ФЕШН ОПТИК	ТП-3-190313	19.03.2013	неопределенный	ТРЦ Перловский	Оптика	39,6	156 826,10	19 459,44		176 285,54
125	ООО ФРАНЧЕСКО ДОННИ СТОЛИЦА	ТП-1-251022	25.10.2022	31.01.2026	ТРЦ Перловский	Обувь	158	101 018,78	68 981,22		170 000,00
126	ООО ХИМЧИСТКА ЛАСКА	ТП-1-110919	15.10.2024	31.12.2030	ТРЦ Перловский	Химчистка	58	93 764,49	23 007,60		116 772,09
127	ООО ХОЛИДЕЙ-РУ	ТП-1-061115	06.11.2015	неопределенный	ТРЦ Перловский	Офис	16,6	19 497,97			19 497,97
128	ООО ЭЛЬБРУС	ТП-2-310815	31.08.2015	неопределенный	ТРЦ Перловский	Салон связи	23,64	166 334,54	9 361,44		175 695,98
129	ООО Ю-ЦЕНТР	ТП-2-180418	18.04.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Ювелирный	26,04	243 925,45	10 311,84		254 237,29
130	ООО ЯВК	ТП-1-280323	28.03.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Масажные кресла	6	35 977,68	2 542,32		38 520,00
131	ПАО МТС	ТП-1-061213	06.12.2013	неопределенный	ТРЦ Перловский	Базовая станция	10	32 300,84			32 300,84
132	ПАО СДМ-БАНК	ТП-2-300315	30.03.2015	неопределенный	ТРЦ Перловский	Банкомат	2	12 711,87			12 711,87
133	ПАО БАНК ВТБ	ТП-1-200624	20.06.2024	неопределенный	ТРЦ Перловский	Банкомат	1	10 752,50			10 752,50
134	ПАО ВЫМПЕЛКОМ	МТРЦ-93	01.07.2008	01.06.2027	ТРЦ Перловский	Базовая станция	10	32 450,00			32 450,00
135	ПАО МГТС	06-13-004	07.08.2013	неопределенный	ТРЦ Перловский	Провайдер	1	9 350,00			9 350,00
136	ПАО МЕГАФОН	МТРЦ-70	15.06.2007	неопределенный	ТРЦ Перловский	Базовая станция	4	34 720,00			34 720,00
137	ПАО СБЕРБАНК	ТП-2-291216	29.12.2016	неопределенный	ТРЦ Перловский	Банкомат	1	11 250,00			11 250,00
-	Итого:						13431,84				26 182 059,01

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

Отчет: 8805/0625

14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Объект оценки принадлежит ЗПИФ, балансовая стоимость не предусмотрена.

14.7 Описание местоположения

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

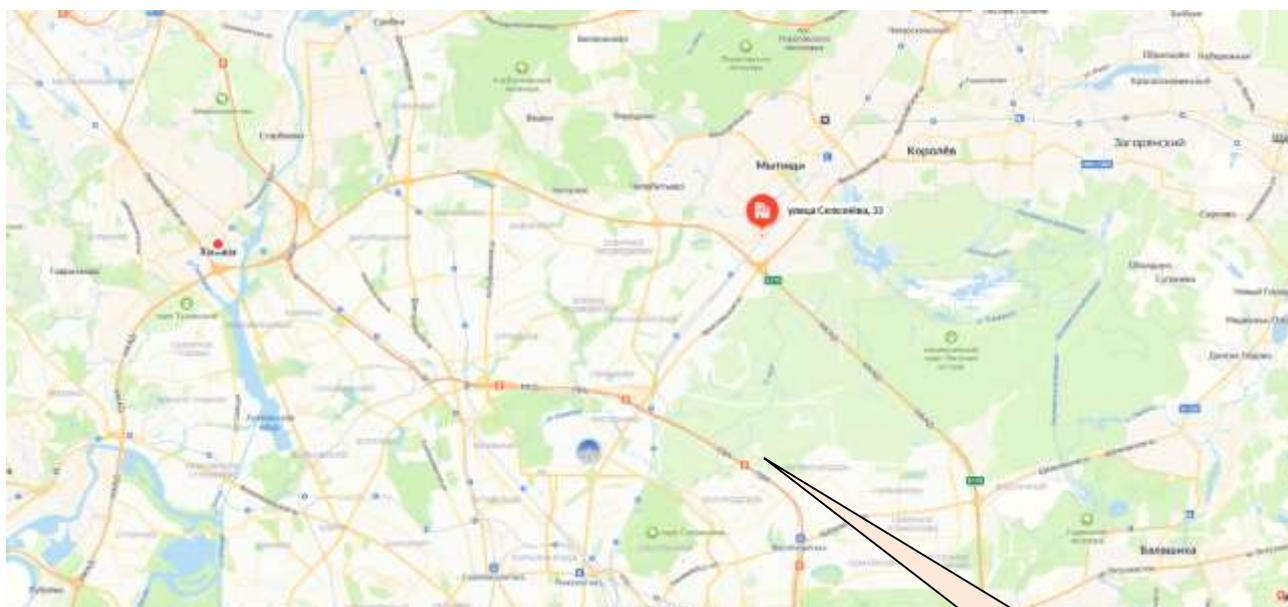
Характеристики местоположения

Таблица 12. 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

Расположение объекта оценки на карте

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



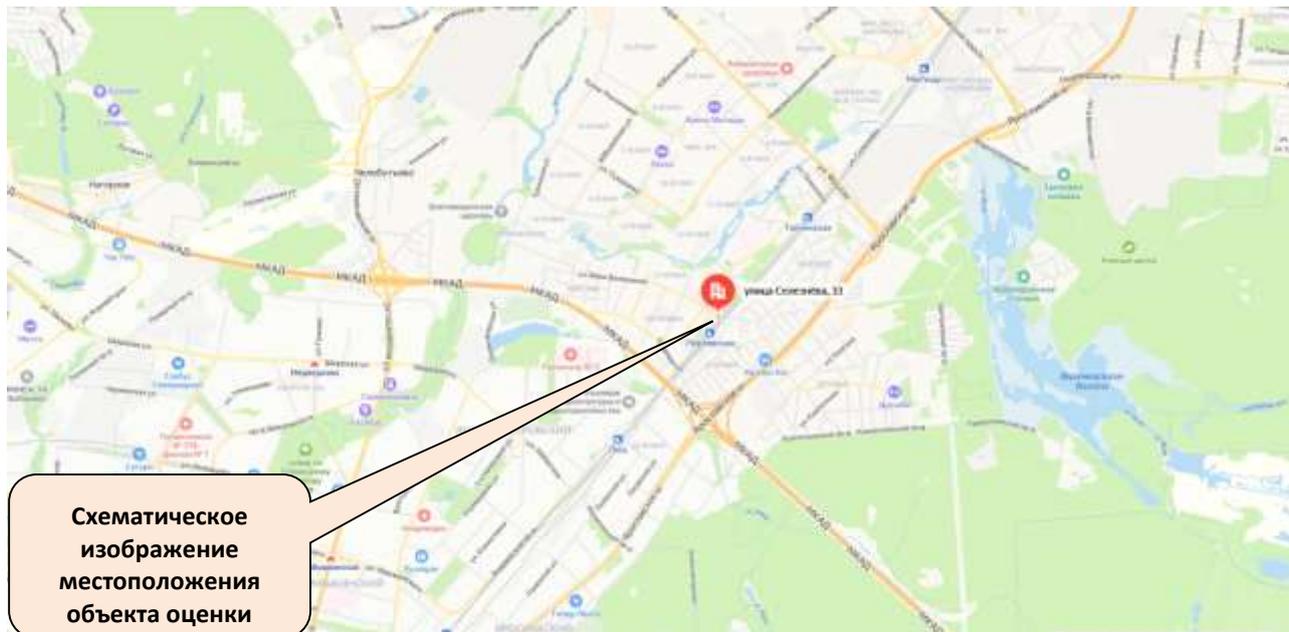
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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

Отчет: 8805/0625

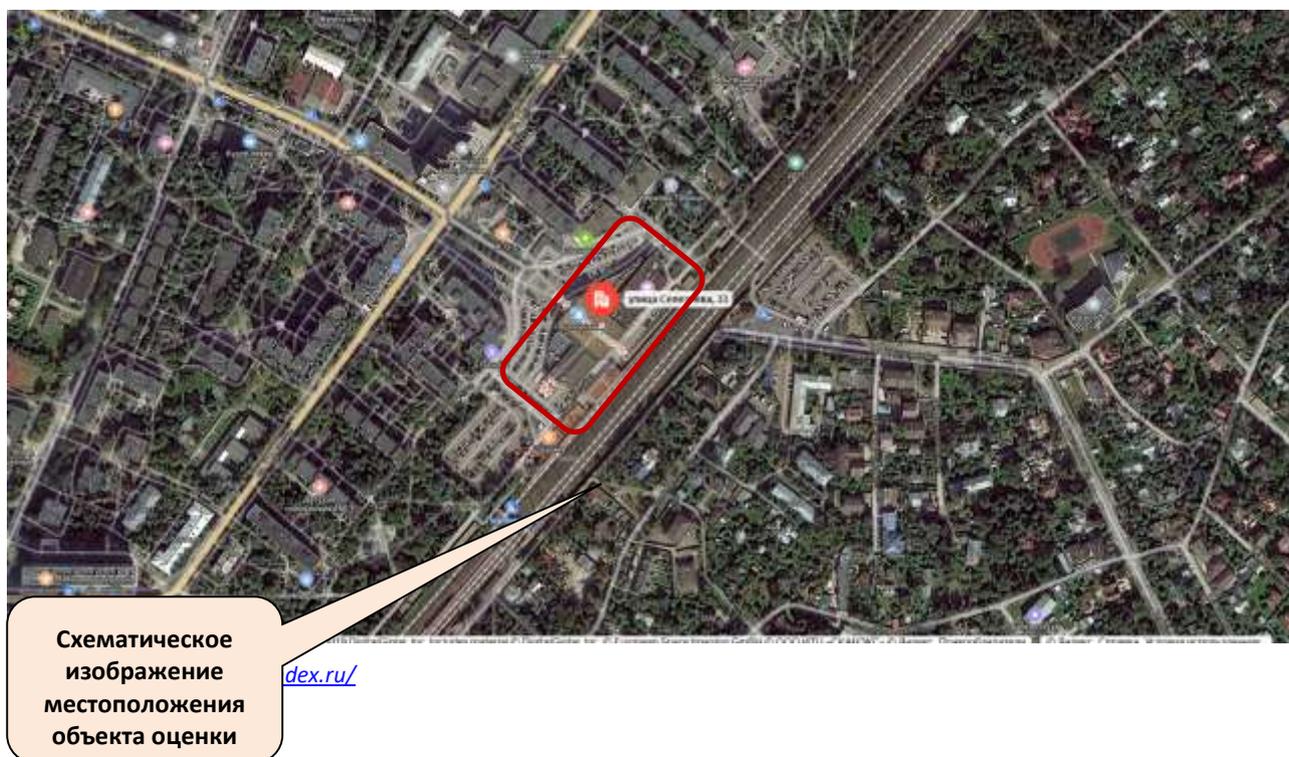
Схематическое изображение местоположения объекта оценки

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



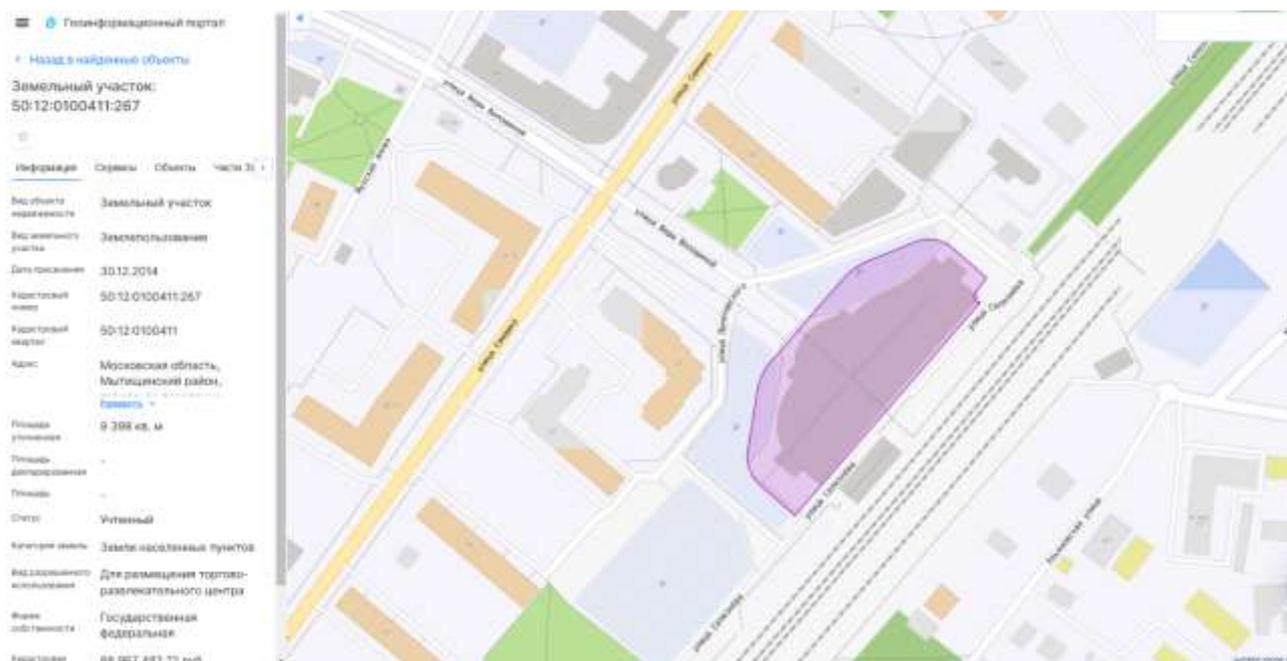
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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



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/>

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



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.

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

Отчет: 8805/0625

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 май 2025 г.¹

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

Инфляция: Без существенных изменений. Прогноз на 2025 год остался неизменным, на 2026 год — понижен до 4,6% (-0,2 п.п. к апрельскому опросу). Аналитики ожидают, что в 2027 году инфляция будет находиться вблизи цели.

Ключевая ставка: Без существенных изменений — небольшое снижение ожиданий по средней ключевой ставке в 2026 году и повышение в 2027 году. Медианный прогноз на 2025 год — 20,0% годовых, на 2026 год — 14,2% годовых (-0,1 п.п.). Прогноз на конец горизонта — 10,0% годовых (+0,3 п.п.). Это выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков — 12,9% (+0,3 п.п.) в 2025 году, 9,3% в 2026 году (+0,2 п.п.) и 5,8% (+0,4 п.п.) в 2027 году.

ВВП: Прогнозы роста в 2025 и 2027 годах снижены на 0,1 п.п., прогноз на 2026 год без изменений: 1,5% в 2025 году, 1,7% в 2026 году и 1,9% в 2027 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась — 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,5%.

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица останется на уровне 2,5%, вырастет до 2,7% (-0,1 п.п.) в 2026 году и до 3,0% (+0,1 п.п.) к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025–2026 годах и немного понизили в 2027 году. Они ожидают роста на 12,7% (+0,4 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,0% (+0,1 п.п.) в 2026 году и до 6,8% (-0,2 п.п.) к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,2% в 2025 году, на 2,5% в 2026 году и на 2,4% в 2027 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,7% выше, чем в 2021 году.

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают большой дефицит консолидированного бюджета в 2025–2026 годах — 2,0% ВВП в 2025 году (больше на 0,5 п.п.) и 1,5% ВВП (больше на 0,4 п.п.) в 2026 году. Прогноз на 2027 год не изменился — 1,0% ВВП.

Экспорт товаров и услуг: Прогноз на 2025 год немного понижен — 450 млрд долл. (-3 млрд долл.), на 2026 год почти не изменился — 461 млрд долл. (+1 млрд долл.), на 2027 год немного повышен —

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

479 млрд долл. (+7 млрд долл.) в 2027 году. Это на 13% (71 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Рисунок 5. Результаты опроса.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	7,1 (11)	4,6 (18)	4,2 (18)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	9,2 (13)	5,5 (14)	4,3 (14)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,0 (20)	14,2 (14)	10,0 (10)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,3	1,5 (16)	1,7 (17)	1,9 (19)
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	3,9	3,2	2,5	2,5 (11)	2,7 (13)	3,0 (11)
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	18,3	12,7 (13)	8,0 (19)	6,8 (19)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-2,0 (11)	-1,5 (14)	-1,0 (14)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	475	450 (10)	461 (10)	479 (10)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	381	382 (10)	391 (10)	399 (10)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	91,5 (10)	101,4 (10)	105,6 (10)
Цена нефти для налогообложения ² (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	58 (10)	60 (10)	60 (10)
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	12,9 (12)	9,3 (10)	5,8 (14)
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	107,1	108,7 (10)	110,5 (10)	112,5 (10)
Реальная заработная плата ⁴ (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,1	3,2 (10)	2,5 (10)	2,4 (10)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	118,4	122,2 (11)	126,2 (11)	127,7 (11)
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	68 (10)	68 (10)	72 (10)
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана 8,0 (10)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.					

1 В скобках — результаты опроса в апреле 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: 23-27 мая 2025 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Диапазоны представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей сузились. При этом диапазоны прогнозов ВВП, экспорта, импорта, торгового баланса, курса рубля к доллару и цены нефти расширяются к концу прогнозного периода.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы на 2025–2026 годы немного повышены – 382 млрд долл. (+2 млрд долл.) и 391 млрд долл. (+3 млрд долл.) соответственно, прогноз на 2027 год не изменился – 399 млрд долл. Это на 6% (22 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогнозном горизонте. Прогноз на 2025 год — 91,5 рублей за долл., на 2026 год — 101,4 рублей за долл., на 2027 год — 105,6 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль крепче на 1,0–3,9% по сравнению с апрельским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Прогноз на 2025 понижен до 58 долл. за баррель (-2 долл. за баррель к апрельскому опросу). Прогнозы на 2026–2027 годы не изменились — аналитики ожидают, что среднегодовая цена российской нефти для налогообложения будет находиться на уровне 60 долл. за баррель.

Социально-экономическое положение г. Москвы, на 1 декабря 2023 года

Источник информации: <https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/news-submoscow/pokazateli-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-podmoskovya-v-i-kvartale-2025-goda-sokhranili-rost>

По данным Министерства экономики и финансов Московской области, в первом квартале 2025 года показатели социально-экономического развития региона показали рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года:

Индекс промышленного производства увеличился на 5,2%. Объем отгруженной продукции промышленных предприятий региона достиг 1,7 трлн рублей, прибавив 17,4% к январю — марту 2024 года.

Индекс производства обрабатывающей промышленности в январе — марте увеличился на 5,7%. Двухзначные темпы роста сохранились в производствах электрооборудования (+34,7%), готовых металлических изделий (+21,3%), химических веществ и продуктов (+10,7%).

Объем строительных работ вырос на 4,1% к январю — марту 2024 года и в денежном выражении составил 127,5 млрд рублей.

За январь — март текущего года автомобильным транспортом крупных и средних организаций перевезено 13,4 млн тонн грузов, что на 11,3% больше, чем за аналогичный период 2024 года. Грузооборот превысил 4 млрд тонно-километров — рост на 19,8%.

Розничный товарооборот региона вырос на 1,9%, составив 1,1 трлн рублей в первом квартале 2025 года.

Оборот оптовой торговли увеличился на 2,1% до 3,2 трлн рублей.

Платные услуги населению в Московской области достигли 259,6 млрд рублей, показав прирост 2,1%.

Среднемесячная заработная плата в январе — феврале 2025 года приблизилась к 105 тысячам рублей, что составляет 119,1% к уровню января — февраля 2024 года.

Московская областная дума утвердила бюджет МО на 2025 год. Согласно документу, общая сумма доходов бюджета составит 1,2 трлн рублей, из которых 91,3 млрд будут получены от федерального центра. Расходы бюджета Московской области ожидаются в размере 1,25 трлн рублей, а дефицит не превысит предельного значения в 5% и составит 55,3 млн рублей.

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/4f4/n6pq7rwfbgzi2k2r2korc7t3ti5wyifg.pdf>;
- IBC Real Estate (JLL): https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/351/t4swis2pga89scr2dtmpzs9dtnkjpoer/IBC-Real-Estate_Retail_Q1.pdf;
- Knight Frank: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-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.cmw.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/>;
- Knight Frank: <https://kf.expert/publish/rynok-investicij-1-kvartal-2025>;
- Nikoliers: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/7ee/o6h1rbxnsor4h2dj9kj04tk62lidown.pdf>;
- IBC Real Estate (JLL): https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/253/tk932afb7quwequshhn1kakf1mbz4jmo/IBC-Real-Estate_Q1-2025_Investment_Russia.pdf;
- Ассоциация «СтатРиелт»: <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>;
- Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.): <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>;
- Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Торговая недвижимость и сходные типы объектов»;

- Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Операционные расходы для коммерческой недвижимости»;
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №34, 2024г./ 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 13. 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	166 100	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	35 700	365 200	147 400	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	34 700	367 600	158 500	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	36 500	400 500	220 100	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	44 400	348 700	193 000	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	54 500	411 000	256 600	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	53 900	390 400	204 000	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	88 300	427 100	189 100	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	50 500	380 500	191 900	-

Источник: Аналитический центр ООО «ПФК».

Таблица 14. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД).

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)



Источник: Аналитический центр ООО «ПФК».

Арендные ставки

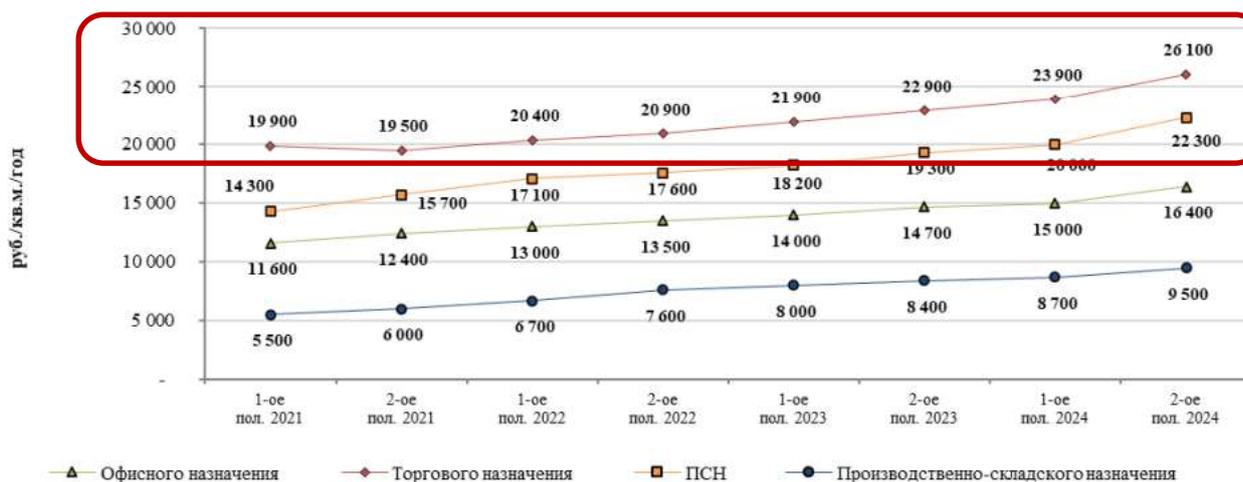
Ставки, по которым возможно сдать объект недвижимости в аренду напрямую определяют его стоимость. Чем больший доход можно получить от объекта недвижимости, тем большего его стоимость.

Таблица 15. 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	6 900	78 000	24 000	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	7 200	84 400	23 200	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	5 400	84 000	23 900	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	7 700	60 000	25 200	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	6 000	72 000	29 300	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	7 700	68 100	28 800	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	4 000	72 500	28 900	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	6 300	60 000	25 300	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	6 400	72 400	26 100	-

Источник: Аналитический центр ООО «ПФК».

Таблица 16. Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД).



Источник: Аналитический центр ООО «ПФК».

Таблица 17. Ставки аренды на помещения торгового назначения 1 кв. 2025 г., руб./кв.м/год (без НДС).

Условия аренды в торговых центрах Москвы***;	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	0–50 000

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./м ² /год**		% от товарооборота	
	Крупные торговые центры	Малые торговые центры (до 10 лет)		
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	8 000–24 000	15 000–26 000	4–7	
Супермаркет (450–900 м ²)	18 000–35 000	18 000–35 000	4–7	
Товары для дома (<1 500 м ²)	0–10 000	8 000–12 000	6–8	
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5	
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	5–6	
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	4–7	
Операторы торговой галереи***:				
Якоря	более 1 000 м ²	10 000–20 000	6 000–12 000	4–12
Мини-якоря	700–1 000 м ²	15 000–30 000	10 000–18 000	6–10
Мини-якоря	500–700 м ²	20 000–50 000	12 000–20 000	6–10
	300–500 м ²	20 000–60 000	14 000–25 000	5–12
	150–300 м ²	40 000–100 000	8 000–25 000	6–14
	100–150 м ²	50 000–120 000	15 000–40 000	10–14
	50–100 м ²	50 000–130 000	15 000–50 000	12–14
	0–50 м ²	50 000–180 000	20 000–100 000	10–14
Досуговые концепции:				
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	4 000–6 000	10–15	
Кинотеатры (2 500–5 000 м ²)	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

** Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2023 г.

*** 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: 8805/0625

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 «АВИТО», <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);

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

Отчет: 8805/0625

- 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)	8%
Knight Frank	6,8%
Nikoliers	7,4%
CORE.XP	5%
Cushman & Wakefield	7,8%
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
---------------------	--

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

Отчет: 8805/0625

Источник информации	Значения, руб./м ² /год с НДС или доля от ПВД/ДВД
Ассоциация «СтатРиелт»	0,14 – 0,25 от ДВД (среднее значение 0,19 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)	12,37% (11,75 – 13%)
Knight Frank	12% (11 – 13%)
Nikoliers	11,5% (11 – 12%)
Ассоциация «СтатРиелт»	11% (9 – 14%)
Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.)	10,81% (10,05 – 14,21%)
Диапазон:	10,81 – 12,3%

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	14,9/7,7
Открыто в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	129,1/78,2
Планируется к открытию в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	672,5/313,2
Доля вакантных площадей, %	6,8% (+0,4 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	599
* 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

В первом квартале 2025 года в Москве открылось пять торговых центров арендопригодной площадью 78,2 тыс. м², что уже составляет 77% от всех открытий 2024 года. До конца 2025 г. ожидается открытие еще 24 торговых центров, что может побить рекорды периода 2017 – 2024 гг., где максимальное количество открытий произошло в 2021 г. суммарной арендопригодной площадью 359,6 тыс. м². В Москве функционирует один торговый центр окружного формата ТРЦ «Botanica Mall» (GLA – 28,5 тыс. м²) в составе ТПУ Ботанический сад, ставший самым крупным открытием в текущем квартале, а также три объекта районного формата – ЗУМ в районе ЗИЛа (GLA – 19,5 тыс. м²), АФИ Галерея возле Белорусского вокзала (GLA – 14,7 тыс. м²) и Место встречи «Витязь» в районе Коньково (GLA – 10,9 тыс. м²), последний открытый ТЦ микрорайонного формата – ТЦ Зёрнышко в жилом массиве района Люблино (GLA – 4,6 тыс. м²). В 2025 г. должно 8 торговых

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

Отчет: 8805/0625

центров, открытие которых было перенесено с 2024 г. Ввод в эксплуатацию задерживается у таких крупных проектов как ТЦ в составе ЖК «Летний сад» окружного формата от компании Эталон; West Mall районного формата от компании Гарант-Инвест; а также ТЦ Чкалов на Курском вокзале от IKON Development, открытие которого ожидается с 2023 г.

Средняя площадь торгового объекта по итогам квартала составила 15,6 тыс. м², что на 39% выше показателя прошлого года. Увеличение средней площади связано с увеличением арендопригодных объектов площадей введенных торговых объектов. Потенциальный рост средней площади будет связан со значительным повышением вводимых торговых объектов в течение 2025 г. Востребованность торговых центров малого формата в Москве объясняется их ориентацией на жителей ближайших районов. Такие объекты, как правило, располагаются в спальных районах и рассчитаны на удовлетворение базовых потребностей населения. В I квартале 2025 г. девелоперы продолжили реализацию объектов окружного и районного формата (более 15 тыс. м²), таких как ТЦ в крупных транспортно-пересадочных узлах (ТПУ) «Ботанический сад» и «Белорусская», а также торговых центров малого формата в жилых районах.

Спрос

Первый квартал 2025 года продемонстрировал смешанные тенденции на рынке торговой недвижимости России. Несмотря на замедление темпов выхода новых иностранных брендов, продолжается рост ввода новых торговых площадей и усиление присутствия отечественных игроков, которые активно работают над своим позиционированием и актуальными форматами.

Наблюдается тренд на трансформацию традиционных торговых комплексов в многофункциональные пространства с досуговыми элементами и социальными сервисами. В ТЦ активно открываются развлекательные концепции. Также наблюдается снижение средней площади новых торговых объектов. Малоформатные проекты в спальных районах демонстрируют наибольшую успешность.

Структура арендаторов крупных торговых центров за последние годы показывает рост доли российских брендов, особенно в сегментах развлечений, фитнеса и beauty. Ретейлеры активно трансформируют офлайн-форматы, чтобы привлечь больше трафика и увеличить обороты. Например, Melon Fashion Group планирует открыть 47 новых магазинов в первой половине 2025 года, делая акцент на создании гибридных пространств с зонами отдыха и кофейнями. Face Code, в свою очередь, готовится запустить более 20 точек в крупных ТЦ России. Эти стратегии направлены на повышение вовлеченности покупателей и укрепление позиций в розничной торговле. В марте 2025 года в ТРЦ «Авиапарк» открылся крупнейший магазин сети Lime площадью 4778 м². Впервые для бренда были внедрены кассы самообслуживания, что улучшает клиентский опыт.

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

К открытию во II-IV кварталах 2025 г. девелоперами анонсировано открытие 24 торговых центров суммарной арендопригодной площадью 313,2 тыс. м². Средняя арендопригодная площадь всех

запланированных к открытию торговых центров в 2025 г. составляет 15,2 тыс. м² (на 27,6% выше значения 2024 г.). 30% будущих площадей относится к одному суперрегиональному центру ТПУ Селигерская, далее наибольшую долю площадей будут составлять центры районного (29%) и микрорайонного форматов (21%).

География анонсированных торговых центров охватывает как центральные, так и периферийные районы «старой» Москвы, а также локации Новомосковского административного округа. В 2025 г. наибольшее количество объектов ожидает ввода эксплуатацию на юго-западных территориях Москвы, что связано с активным освоением жилыми девелоперами территорий района Очаково-Матвеевское, где раньше располагались озелененные или промышленные территории. Также ожидается «парад» открытий торговых центров «Место встречи», которые будут открываться на территориях «старых» районов Москвы, формируя предложение среди местного населения на товары повседневного использования, спорт, услуги и досуг. Ключевыми трендами становятся усиление позиций российских брендов, увеличение доли развлекательного сегмента и фитнеса, трансформация форматов торговых центров в сторону многофункциональности и уменьшения размеров. В ближайшей перспективе рынок будет развиваться в условиях ограниченного предложения качественных площадей и высокой стоимости заемного финансирования, что может привести к дальнейшему замедлению экспансии брендов. Рынок торговой недвижимости Москвы продолжает расти за счет разнообразия форматов использования площадей — от традиционных магазинов до социальных и развлекательных пространств. В 2025 году развитие рынка связано с внедрением цифровых технологий, созданием общественно значимых проектов и комбинированных форматов, которые помогают привлекать посетителей за счет новых впечатлений.

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 выгод.

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 (заклад), 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 нереконструируемого 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. – апрель 2025г.

Таблица 24. Реестр договоров аренды.

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Занимаемая площадь, кв.м	Ставка аренды (базовая), руб. в мес. с НДС	Ставка аренды (эксплуатационная), руб. в мес. с НДС	Оборот за апрель 2025, руб.	Начисление, руб. в мес. с НДС	Ставка аренды, руб. в год с НДС
1	АО ТБанк	ТП-1-140819	14.08.2019	09.12.2025	Банкомат	1	16 500,00			16 500,00	198 000
2	АО КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК (РОССИЯ)	ТП-1-020913	02.09.2013	неопределенный	Банкомат	1	22 156,66			22 156,66	265 880
3	АО ЛОТЕРЕИ МОСКВЫ	ТП-1-030818	03.08.2018	неопределенный	Лотереи	2,89	121 119,16	1 533,66		122 652,82	509 285
4	АО ПОЧТА РОССИИ	ТП-1-080721	08.07.2021	неопределенный	Почта	105	31 920,00	41 580,00		73 500,00	8 400
5	АО Русская телефонная компания	ТП-1-180416	18.04.2016	31.01.2026	Салон связи	58,9	441 075,23	36 881,19		477 956,42	97 377
6	АО СЛУЖБА ТСИ	ТП-1-160713	16.07.2013	неопределенный	Провайдер	1	20 000,00			20 000,00	240 000
7	АО ТД ПЕРЕКРЕСТОК	МТРЦ-01-Д	18.04.2012	19.06.2027	Супермаркет	2143,8	3 803 031,36	716 460,48	1167159,8	5 686 651,64	31 831
8	АО ТЕРЕМОК-ИНВЕСТ	ТП-1-270114	27.01.2014	28.02.2030	Общепит	55,45	197 597,48	29 441,30		227 038,78	49 134
9	АО ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ	ТП-3-010713	01.07.2013	неопределенный	Провайдер	1	15 386,95			15 386,95	184 643
10	АО КБ ЮНИСТРИМ	ТП-1-100323	10.03.2023	неопределенный	Банк	25,3	176 379,27	11 045,73		187 425,00	88 897
11	Ерошенко Яна Александровна	ТП-2-171023	17.10.2023	неопределенный	Маникюр	15,7	8 782,80	6 217,20		15 000,00	11 465
12	ИП Арабова Муножат Хасанова	ТП-1-221223	22.12.2023	неопределенный	Салаты	6	97 624,00	2 376,00		100 000,00	200 000
13	ИП Асатрян Ален Рудольфович	ТП-2-100323	10.03.2023	неопределенный	Общепит	24,4	186 385,09	9 662,40		196 047,49	96 417
14	ИП Асатрян Эдгар Акопович	ТП-1-200916	20.09.2016	неопределенный	Общепит	30,6	126 090,07	12 723,48		138 813,55	54 437
15	ИП Асатрян Эдгар Акопович	ТП-2-170717	17.07.2017	неопределенный	Склад	12,6	6 615,00			6 615,00	6 300
16	ИП Балаян Артур Борисович	ТП-1-180117	18.01.2017	неопределенный	Не прод. Товары	28,7	142 931,42	11 365,20		154 296,62	64 514
17	ИП Бежан Ирина Викторовна	ТП-2-241220	24.12.2020	неопределенный	Не прод. Товары	6,5	73 020,00	1 980,00		75 000,00	138 462
18	ИП Бежан Ирина Викторовна	ТП-7-310718	31.07.2018	неопределенный	Не прод. Товары	11,52	123 859,10	4 980,71		128 839,81	134 208
19	ИП Божженкова Юлия Петровна	ТП-1-260615	26.06.2015	неопределенный	Спортивное питание	10	69 065,13	5 811,02		74 876,15	89 851
20	ИП Бражников Петр Игоревич	ТП-3-300518	30.05.2018	неопределенный	Салон красоты	93,2	113 962,16			113 962,16	14 673
21	ИП Вагабов Фарид Мехманович	ТП-1-270122	27.01.2022	неопределенный	Дом быта	50	140 745,00	24 255,00		165 000,00	39 600
22	ИП Васильев Вадим Александрович	ТП-1-261223	26.12.2023	неопределенный	Игровой автомат	3	28 812,00	1 188,00		30 000,00	120 000
23	ИП Ветхов Валерий Сергеевич	ТП-3-140818	14.08.2018	неопределенный	Прачка	36	23 471,89	14 968,80		38 440,69	12 814
24	ИП Ворожцов Валерий Леонидович	ТП-1-241215	24.12.2015	неопределенный	Не прод. Товары	140	97 421,18	65 988,40		163 409,58	14 007
25	ИП Гончарова Лилия Алексеевна	ТП-1-210515	21.05.2015	неопределенный	Прод. Товары	18	174 793,60	10 436,10		185 229,70	123 486
26	ИП Греник Янина Евгеньевна	ТП-2-110423	11.04.2023	неопределенный	Прод. Товары	23	180 892,00	9 108,00		190 000,00	99 130
27	ИП Дреньков Александр Анатольевич	ТП-3-311212	31.12.2012	неопределенный	Студия загара	36,5	145 216,75	16 096,50		161 313,25	53 034
28	ИП Зиновьев Алексей Алексеевич	ТП-1-240119	24.01.2019	неопределенный	Игровой автомат	21	15 000,00			15 000,00	8 571
29	ИП Иванова Жанна Геннадьевна	ТП-1-140225	14.02.2025	20.01.2026	Общепит	39,8	234 239,20	15 760,80		250 000,00	75 377
30	ИП Ильясев Георгий Борисович	ТП-1-011224	01.12.2024	20.11.2025	Мультифото	53,9	61 211,71	21 771,29		82 983,00	18 475
31	ИП Корайкин Алексей Иванович	ТП-1-170119	17.01.2019	неопределенный	Одежда	38,4	246 533,28	15 966,72		262 500,00	82 031
32	ИП Кудукина Кристина Михайловна	ТП-1-140323	14.03.2023	неопределенный	Одежда	82	52 004,40	34 095,60		86 100,00	12 600
33	ИП Кулаков Вадим Анатольевич	ТП-2-120118	12.01.2018	неопределенный	Прод. Товары	32	248 325,81	17 830,75		266 156,56	99 809
34	ИП Лазуткина Ольга Дмитриевна	ТП-1-010514	01.05.2014	неопределенный	Ремонт телефонов	6	48 050,85	2 494,80		50 545,65	101 091

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

Отчет: 8805/0625

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Занимаемая площадь, кв.м	Ставка аренды (базовая), руб. в мес. с НДС	Ставка аренды (эксплуатационная), руб. в мес. с НДС	Оборот за апрель 2025, руб.	Начисление, руб. в мес. с НДС	Ставка аренды, руб. в год с НДС
35	ИП Магомадова Елизавета Аюбовна	ТП-1-090822	09.08.2022	неопределенный	Одежда	53	32 012,00	20 988,00		53 000,00	12 000
36	ИП Магомадова Елизавета Аюбовна	ТП-1-200922	20.09.2022	неопределенный	Склад	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	Бижутерия	9,5	86 238,00	3 762,00		90 000,00	113 684
38	ИП Майорова Валентина Сергеевна	ТП-1-060922	06.09.2022	неопределенный	Маникюрные принадлежности	50,6	164 962,40	20 037,60		185 000,00	43 874
39	ИП Малаев Далер Абдумуталибович	ТП-1-170524	17.05.2024	неопределенный	Торговые ряды	-	250 000,00			250 000,00	
40	ИП Малаев Далер Абдумуталибович	ТП-1-171023	17.10.2023	неопределенный	Торговые ряды	-	450 000,00			450 000,00	
41	ИП Малаев Далер Абдумуталибович	ТП-1-241123	24.11.2023	неопределенный	Офис	14,7	8 878,80	5 821,20		14 700,00	12 000
42	ИП Малаев Далер Абдумуталибович	ТП-1-240425	24.04.2025	31.10.2025	Прод. Товары	-	35 000,00			35 000,00	
43	ИП Миари Ирина Викторовна	ТП-1-190724	19.07.2024	20.06.2025	Студия дизайна	35	26 140,00	13 860,00		40 000,00	13 714
44	ИП Михаелян Самвел Борисович	ТП-2-280417	28.04.2017	неопределенный	Туалеты	132,2	50 847,46			50 847,46	4 616
45	ИП Миралиев Нуриллобой Миралиевич	ТП-1-140818	14.08.2018	неопределенный	Прод. Товары	6,6	107 436,90	3 707,45		111 144,35	202 081
46	ИП Муминов Темур Рахмидинович	ТП-1-230124	23.01.2024	неопределенный	Чайхана	215	291 346,00	93 654,00		385 000,00	21 488
47	ИП Мурадова Наталья Анатольевна	ТП-2-170119	17.01.2019	неопределенный	Одежда	17	14 078,04	6 933,96		21 012,00	14 832
48	ИП ОРУНБАЕВ ДОСТУКБЕК АЛМАЗБЕКОВИЧ	ТП-1-220323	22.03.2023	неопределенный	Одежда	3	90 832,00	3 168,00		94 000,00	376 000
49	ИП Орхан Мухаммет Баки	ТП-3-310718	31.07.2018	неопределенный	Сумки	10	103 906,81	4 811,00		108 717,81	130 461
50	ИП Патрикеев Владислав Владимирович	ТП-1-140823	14.08.2023	неопределенный	Ювелирный	6	100 000,00			100 000,00	200 000
51	ИП Петрова Мария Александровна	ТП-1-210823	21.08.2023	неопределенный	Пекарня	82,6	567 290,40	32 709,60		600 000,00	87 167
52	ИП Плиев Бронк Хамзатович	ТП-1-280918	28.09.2018	неопределенный	Аксессуары для телефонов	8	96 832,00	3 168,00		100 000,00	150 000
53	ИП Погребняк Юлия Владимировна	ТП-2-220323	22.03.2023	неопределенный	Ковры	62,8	37 931,20	24 868,80		62 800,00	12 000
54	ИП Поздеева Елена Викторовна	ТП-5-310718	26.02.2025	30.11.2025	Ремонт часов	5,04	109 171,77	2 831,12		112 002,89	266 674
55	ИП Полоников Андрей Анатольевич	ТП-1-081118	08.11.2018	неопределенный	Одежда	12	37 003,75	4 894,56		41 898,31	41 898
56	ИП Пряхин Евгений Александрович	ТП-1-250221	25.02.2021	неопределенный	Одежда	43	50 392,00	19 608,00		70 000,00	19 535
57	ИП Пьянков Михаил Юрьевич	ТП-2-220817	22.08.2017	неопределенный	Склад	6,2	4 576,27			4 576,27	8 857
58	ИП Пьянков Михаил Юрьевич	ТП-1-161216	16.12.2016	неопределенный	Обувь	28,1	29 999,98			29 999,98	12 811
59	ИП Семенов Александр Андреевич	ТП-1-171024	17.10.2024	20.09.2026	Офис	22	8 888,00	8 712,00		17 600,00	9 600
60	ИП Семенова Наталья Валерьевна	ТП-6-310718	31.07.2018	неопределенный	Колготки	8	65 335,77	4 451,48		69 787,25	104 681
61	ИП Сукиасян Мариам Карленовна	ТП-1-241019	24.10.2019	неопределенный	Салон красоты	60	36 240,00	23 760,00		60 000,00	12 000
62	ИП Ташкинова Ольга Владимировна	ТП-1-011213	01.12.2013	неопределенный	Аксессуары	21,7	26 214,43	9 022,86		35 237,29	19 486
63	ИП Трифонова Ирина Николаевна	ТП-2-180221	18.02.2021	неопределенный	Одежда	50	119 278,32	33 264,00		152 542,32	36 610
64	ИП Улжаева Ноила Нематжоновна	ТП-1-271221	27.12.2021	неопределенный	Общепит	73,7	320 814,80	29 185,20		350 000,00	56 988
65	ИП Уразова Татьяна Владимировна	ТП-2-200418	20.04.2018	неопределенный	Одежда	39,75	218 387,19	16 528,05		234 915,24	70 918
66	ИП Устинов Максим Владимирович	ТП-1-071119	07.11.2019	неопределенный	Обувь	68,9	220 000,00			220 000,00	38 316
67	ИП Федулов Алексей Георгиевич	ТП-1-290623	29.06.2023	неопределенный	Игровой автомат	1	9 104,00	396,00		9 500,00	114 000
68	ИП Фомичев Алексей Григорьевич	ТП-1-020313	02.03.2013	неопределенный	Ювелирный	26,4	24 545,60	10 454,40		35 000,00	15 909

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

Отчет: 8805/0625

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Занимаемая площадь, кв.м	Ставка аренды (базовая), руб. в мес. с НДС	Ставка аренды (эксплуатационная), руб. в мес. с НДС	Оборот за апрель 2025, руб.	Начисление, руб. в мес. с НДС	Ставка аренды, руб. в год с НДС
69	ИП Хадзиев Султан Харунович	ТП-1-270220	27.02.2020	неопределенный	Табак	18	193 954,95	7 858,62		201 813,57	134 542
70	ИП Хадзиев Султан Харунович	ТП-1-141223	14.12.2023	неопределенный	Склад	19	11 476,00	7 524,00		19 000,00	12 000
71	ИП Холманских Андрей Витальевич	ТП-1-180719	18.07.2019	неопределенный	Компьютерный клуб	150	70 152,08	68 762,93		138 915,01	11 113
72	ИП ХУСАИНОВА КАМИЛИЯ ДАМИРОВНА	ТП-1-160819	16.08.2019	20.07.2025	Пром товары	42,1	25 958,30			25 958,30	7 399
73	ИП ХУСАИНОВА КАМИЛИЯ ДАМИРОВНА	ТП-1-310718	31.07.2018	20.07.2028	Пром товары	294	260 254,97	148 589,56		408 844,53	16 688
74	ИП Хусинова Хосият Исомовна	ТП-2-011124	01.11.2024	20.10.2025	Одежда	31,4	230 611,25			230 611,25	88 132
75	ИП Цатурян Лусинэ Мкртичевна	ТП-1-100118	10.01.2018	неопределенный	Косметология	109,2	28 781,57	44 540,50		73 322,07	8 057
76	ИП Цатурян Лусинэ Мкртичевна	ТП-1-230522	23.05.2022	неопределенный	Маникюр	57,2	177 348,80	22 651,20		200 000,00	41 958
77	ИП Чан Тхи Ань	ТП-1-111219	11.12.2019	неопределенный	Общепит	28,8	168 463,33	13 862,60		182 325,93	75 969
78	ИП Шаловалов Сергей Николаевич	ТП-2-170317	17.03.2017	неопределенный	Обувь	102	40 963,88	40 392,00		81 355,88	9 571
79	ИП Шатравин Владимир Иванович	ТП-1-180122	18.01.2022	неопределенный	Услуги печати	80	194 851,44	36 673,56		231 525,00	34 729
80	ИП Шацкова Лидия Александровна	ТП-1-010716	01.07.2016	неопределенный	Ателье	36,6	38 440,71			38 440,71	12 604
81	ИП Шеремет Степан Сергеевич	ТП-1-250723	25.07.2023	неопределенный	Игровой автомат	1	14 604,00	396,00		15 000,00	180 000
82	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-261121	26.11.2021	неопределенный	Детская студия	186,6	49 333,85	79 066,15		128 400,00	8 257
83	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-130923	13.09.2023	неопределенный	Офис	17,7	7 990,80	7 009,20		15 000,00	10 169
84	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-261224	26.12.2024	20.12.2025	Склад	14,3	5 537,20	5 662,80		11 200,00	9 399
85	ООО АВГУСТ	ТП-1-220518	22.05.2018	31.07.2025	Одежда	299	85 675,80	124 324,20	83966,64	293 966,64	11 798
86	ООО АЛЬКОР И КО	ТП-1-190313	19.03.2013	31.03.2026	Парфюмерия	370	275 000,00	250 000,00		525 000,00	17 027
87	ООО АРМ КБР	ТП-1-121023	12.10.2023	неопределенный	Офис	31,1	18 784,40	12 315,60		31 100,00	12 000
88	ООО АРМ КБР	ТП-1-190623	19.06.2023	неопределенный	Кальянная	400	129 864,00	174 636,00		304 500,00	9 135
89	ООО БРИАР	ТП-3-010216	01.02.2016	неопределенный	Зоомагазин	323,9	359 968,15			359 968,15	13 336
90	ООО БЪЕДИНЕННАЯ КОНДИТЕРСКАЯ СЕТЬ	ТП-1-170225	17.02.2025	20.02.2030	Кондитерская	100	260 400,00	39 600,00		300 000,00	36 000
91	ООО БЭСТ ПРАЙС	МТРЦ-26-К/1	28.02.2009	неопределенный	Не прод. Товары	273,7	470 701,56			470 701,56	20 637
92	ООО ВИЛМ	ТП-1-010323	01.03.2023	неопределенный	Одежда	805,7	876 252,44	335 263,86		1 211 516,30	18 044
93	ООО ДМ	ТП-1-250123	25.01.2023	31.07.2033	Детские товары	718,1	507 347,75			507 347,75	8 478
94	ООО ДНС РИТЕЙЛ	ТП-1-150519	15.05.2019	30.06.2027	Электроника	289,91	289 910,00	144 955,00		434 865,00	18 000
95	ООО ИРИС-ТЕЛ	ТП-1-010713	01.07.2013	неопределенный	Провайдер	2	11 186,44			11 186,44	67 119
96	ООО КАПУЧИНО	ТП-1-220721	22.07.2021	неопределенный	Общепит	83,9	84 544,48	43 615,22		128 159,70	18 330
97	ООО КИНОВИЖН	ТП-1-281024	28.10.2024	20.12.2029	Кмнотеатр	1103,7	242 141,81		83783,29	325 925,10	3 544
98	ООО КОФЕТЕР	ТП-1-300425	30.04.2025	20.04.2026	Вендинг	1,5	14 406,00	594,00		15 000,00	120 000
99	ООО ЛИНЗЫ-ТУТ	ТП-1-180722	18.07.2022	неопределенный	Вендинг	1	9 600,00	400,00		10 000,00	120 000
100	ООО МАЙРЕСТ	ТП-1-301221В	30.12.2021	31.08.2025	Общепит	8,2	11 752,80	3 247,20		15 000,00	21 951
101	ООО МАЙРЕСТ	ТП-1-180814	18.08.2014	31.07.2035	Склад	78,4	265 974,35	37 322,25		303 296,60	46 423
102	ООО МИЛТИ	ТП-1-160519	16.05.2019	неопределенный	Прод. Товары	8	85 923,60	3 326,40		89 250,00	133 875
103	ООО МОНБЛАН	ТП-1-190422	19.04.2022	неопределенный	Салон связи	21	132 927,63	10 584,00		143 511,63	82 007

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

Отчет: 8805/0625

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Занимаемая площадь, кв.м	Ставка аренды (базовая), руб. в мес. с НДС	Ставка аренды (эксплуатационная), руб. в мес. с НДС	Оборот за апрель 2025, руб.	Начисление, руб. в мес. с НДС	Ставка аренды, руб. в год с НДС
104	ООО МОСРЕГИОНГАЗ	ТП-1-231123	23.11.2023	неопределенный	Офис	14,5	8 758,00	5 742,00		14 500,00	12 000
105	ООО НЕО-ФАРМ	ТП-2-040919	04.09.2019	20.08.2029	Аптека	79,5	558 216,79	48 751,61		606 968,40	91 618
106	ООО НПФ РОИ	ТП-1-270813	27.08.2013	неопределенный	Провайдер	4,7	23 000,00	2 000,00		25 000,00	63 830
107	ООО НЭФ	ТП-1-200416	20.04.2016	20.11.2025	Фитнес клуб	501,5	350 000,00			350 000,00	8 375
108	ООО ОРГ-СТИЛЬ	ТП-1-210716	21.07.2016	20.09.2025	Офис	30,6	30 600,00			30 600,00	12 000
109	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	ТП-1-150321	15.03.2021	неопределенный	Служба доставки	60	38 052,00	24 948,00		63 000,00	12 600
110	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	ТП-1-170321	17.03.2021	неопределенный	Служба доставки	70	44 394,00	29 106,00		73 500,00	12 600
111	ООО ПРЕДПРИЯТИЕ НИКС	ТП-1-180817	18.08.2017	неопределенный	Электроника	110	96 111,18	61 290,87		157 402,05	17 171
112	ООО ПУЛИНТА	ТП-2-250123	25.01.2023	неопределенный	Игровой автомат	1	4 104,00	396,00		4 500,00	54 000
113	ООО РУСВИТРИНА	ТП-1-211123	21.11.2023	неопределенный	Офис	15,6	11 122,40	6 177,60		17 300,00	13 308
114	ООО СВ РИТЕЙЛ	ТП-1-190824	19.08.2024	15.08.2029	Ювелирный	61	240 444,00	24 156,00		264 600,00	52 052
115	ООО СЕТЬ АВТОМАТИЗИРОВАННЫХ ПУНКТОВ ВЫДАЧИ	ТП-1-120416	12.04.2016	неопределенный	Вендинг	4	15 697,50			15 697,50	47 093
116	ООО СИСТЕМА ПБО	88-08/08	26.03.2008	07.08.2028	Общепит	138,2		39 120,00	746805,7	785 925,70	68 242
117	ООО СИСТЕМА ПБО	88-104/17	01.11.2017	31.01.2026	Общепит	7	115 924,02			115 924,02	198 727
118	ООО СКО ДЕЛЬФИН-2001	ТП-6-311212	01.09.2024	20.08.2025	Турагентство	30,8	25 701,12	14 784,00		40 485,12	15 773
119	ООО СКО ДЕЛЬФИН-2001	ТП-1-170924	17.09.2024	20.08.2025	Турагентство	21,5	70 496,00	9 504,00		80 000,00	44 651
120	ООО СТАТУС ПЕРЕВОД	ТП-1-090224	09.02.2024	неопределенный	Офис	17,8	10 751,20	7 048,80		17 800,00	12 000
121	ООО Т2 МОБАЙЛ	МО0084/2015	09.12.2015	неопределенный	Базовая станция	1	90 079,36			90 079,36	1 080 952
122	ООО ТКФ	ТП-1-300617	30.06.2017	30.06.2027	Не прод. Товары	1318	800 405,76			800 405,76	7 287
123	ООО УК БИОРИТМ	ТП-1-110422	11.04.2022	неопределенный	Офис	75,3	21 322,45	29 818,80		51 141,25	8 150
124	ООО ФЕШН ОПТИК	ТП-3-190313	19.03.2013	неопределенный	Оптика	39,6	156 826,10	19 459,44		176 285,54	53 420
125	ООО ФРАНЧЕСКО ДОННИ СТОЛИЦА	ТП-1-251022	25.10.2022	31.01.2026	Обувь	158	101 018,78	68 981,22		170 000,00	12 911
126	ООО ХИМЧИСТКА ЛАСКА	ТП-1-110919	15.10.2024	31.12.2030	Химчистка	58	93 764,49	23 007,60		116 772,09	24 160
127	ООО ХОЛИДЕЙ-РУ	ТП-1-061115	06.11.2015	неопределенный	Офис	16,6	19 497,97			19 497,97	14 095
128	ООО ЭЛЬБРУС	ТП-2-310815	31.08.2015	неопределенный	Салон связи	23,64	166 334,54	9 361,44		175 695,98	89 186
129	ООО Ю-ЦЕНТР	ТП-2-180418	18.04.2018	неопределенный	Ювелирный	26,04	243 925,45	10 311,84		254 237,29	117 160
130	ООО ЯВК	ТП-1-280323	28.03.2023	неопределенный	Массажные кресла	6	35 977,68	2 542,32		38 520,00	77 040
131	ПАО МТС	ТП-1-061213	06.12.2013	неопределенный	Базовая станция	10	32 300,84			32 300,84	38 761
132	ПАО СДМ-БАНК	ТП-2-300315	30.03.2015	неопределенный	Банкомат	2	12 711,87			12 711,87	76 271
133	ПАО БАНК ВТБ	ТП-1-200624	20.06.2024	неопределенный	Банкомат	1	10 752,50			10 752,50	129 030
134	ПАО ВЫМПЕЛКОМ	МТРЦ-93	01.07.2008	01.06.2027	Базовая станция	10	32 450,00			32 450,00	38 940
135	ПАО МГТС	06-13-004	07.08.2013	неопределенный	Провайдер	1	9 350,00			9 350,00	112 200
136	ПАО МЕГАФОН	МТРЦ-70	15.06.2007	неопределенный	Базовая станция	4	34 720,00			34 720,00	104 160
137	ПАО СБЕРБАНК	ТП-2-291216	29.12.2016	неопределенный	Банкомат	1	11 250,00			11 250,00	135 000
-	Итого:					13431,84				26 182 059,01	

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

Отчет: 8805/0625

Проведя анализ реестра договоров аренды, Оценщик сделал следующие выводы:

- Общая площадь объекта оценки – 21 074,1 кв. м, арендопригодная площадь – 14 742,24 кв. м, уровень недозагрузки на дату оценки составляет 8,9%.
- Минимальные арендные ставки (с НДС): 3 544 руб./кв. м в год (кинотеатр);
- Максимальные арендные ставки (с НДС): 509 285 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 342 173,23 руб. с НДС в месяц или 4 106 079 руб. в год.

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

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Объект аренды	Ставка аренды (базовая) в месяц с НДС.
1	ИП Асатрян Эдгар Акопович	ТП-1-180217	18.02.2017	ТРЦ Перловский	10169,49
2	ИП Бражников Петр Игоревич	ТП-1-100522	10.05.2022	ТРЦ Перловский	10000,00
3	ИП Вагабов Фарид Мехманович	ТП-1-030216	03.02.2016	ТРЦ Перловский	9 618,65
4	ИП Ворожцов Валерий Леонидович	ТП-1-070318	07.03.2018	ТРЦ Перловский	8135,59
5	ИП Кулаков Вадим Анатольевич	ТП-3-170119	17.01.2019	ТРЦ Перловский	11000,00
6	ИП Матвеев Андрей Альбертович	ТП-1-170717	17.07.2017	ТРЦ Перловский	25423,73
7	ИП Матвеев Андрей Альбертович	ТП-1-210717	21.07.2017	ТРЦ Перловский	25423,73
8	ИП Погребняк Юлия Владимировна	ТП-1-010723	01.07.2023	ТРЦ Перловский	5000,00
9	ИП Хадзиев Султан Харунович	ТП-2-090822	09.08.2022	ТРЦ Перловский	10000,00
10	ИП Холманских Андрей Витальевич	ТП-1-111119	11.11.2019	ТРЦ Перловский	500,00
11	ИП ХУСАИНОВА КАМИЛИЯ ДАМИРОВНА	ТП-1-090421	09.04.2021	ТРЦ Перловский	20200,00
12	ИП Цатурян Лусинэ Мкртичевна	ТП-1-100815	10.08.2015	ТРЦ Перловский	14745,76
13	ИП Чан Тхи Ань	ТП-1-271120	27.11.2020	ТРЦ Перловский	10000,00
14	ИП Шатравин Владимир Иванович	ТП-1-230622	23.06.2022	ТРЦ Перловский	10000,00
15	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-010722	01.07.2022	ТРЦ Перловский	10000,00
16	ООО АЛЬКОР И КО	ТП-1-261113	26.11.2013	ТРЦ Перловский	100,00
17	ООО АРМ КБР	ТП-1-120122	12.01.2022	ТРЦ Перловский	10000,00
18	ООО АРМ КБР	ТП-1-250223	25.02.2023	ТРЦ Перловский	500,00
19	ООО БРИАР	ТП-1-240818	24.08.2018	ТРЦ Перловский	20338,98
20	ООО БРИАР	ТП-1-030718	03.07.2018	ТРЦ Перловский	25423,73
21	ООО КИНОВИЖН	ТП-1-011124	01.11.2024	ТРЦ Перловский	32461,02
22	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	ТП-1-181022	18.10.2022	ТРЦ Перловский	15000,00
23	ООО СИСТЕМА ПБО	ТП-1-281222	28.12.2022	ТРЦ Перловский	20000,00
24	ООО СТАТУС ПЕРЕВОД	ТП-1-010724	01.07.2024	ТРЦ Перловский	10751,20
25	ООО УАЙТ БОКС МЕДИА	ТП-1-010422	01.04.2022	ТРЦ Перловский	22000,00
26	ООО ФЕШН ОПТИК	ТП-1-010322	01.03.2022	ТРЦ Перловский	15000,00
					342 173,23

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	3 544 – 509 285 с НДС или 2 953 – 424 404 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.	Прогноз на 2025г.
ДОХОДЫ	262 080	302 359	298 167	313 518	344 851	348 957
Аренда	262 051	302 277	297 983	313 508	344 542	344 542
<i>Базовая аренда</i>	237 818	275 417	270 998	284 211	312 096	312 096
<i>Переменная аренда</i>	24 233	26 860	26 985	29 297	32 445	32 445
Штрафы	9	82	184	10		
Дополнительный доход от рекламы	-	-	-	-	-	4 106

Таким образом, потенциальный валовой доход составляет 348 957 000 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 8,9%. 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 – 4 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: 8805/0625

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

Источник информации	Значения, руб./м ² /год с НДС или доля от ПВД/ДВД	Операционные расходы, принимаемые к расчету, руб.
Ассоциация «СтатРиелт»	0,14 – 0,25 от ДВД (среднее значение 0,19 без коммунальных расходов)	8 190 руб./кв. м в год (49% от ДВД/ПВД)
Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.)	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	14 742,2
Арендваемая торговая площадь (на дату оценки), кв. м	13 431,8
Фактическая недозагрузка, %	-8,9%
Потенциальный валовый доход, руб. в год без НДС	348 957 000
Потери от недозагрузки, %	0,0%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%
Действительный валовый доход, руб. в год	348 957 000
Операционные расходы, руб. в год	-172 603 000
Чистый операционный доход, руб. в год	176 354 000

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 11,5%, 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	176 354 000
Общая ставка капитализации, %	10,81%
Справедливая стоимость объекта оценки с НДС, руб.	1 631 396 855
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.	1 359 497 379

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, по доходному подходу по состоянию на 5 июня 2025 г. составляет без НДС: 1 359 497 379 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.

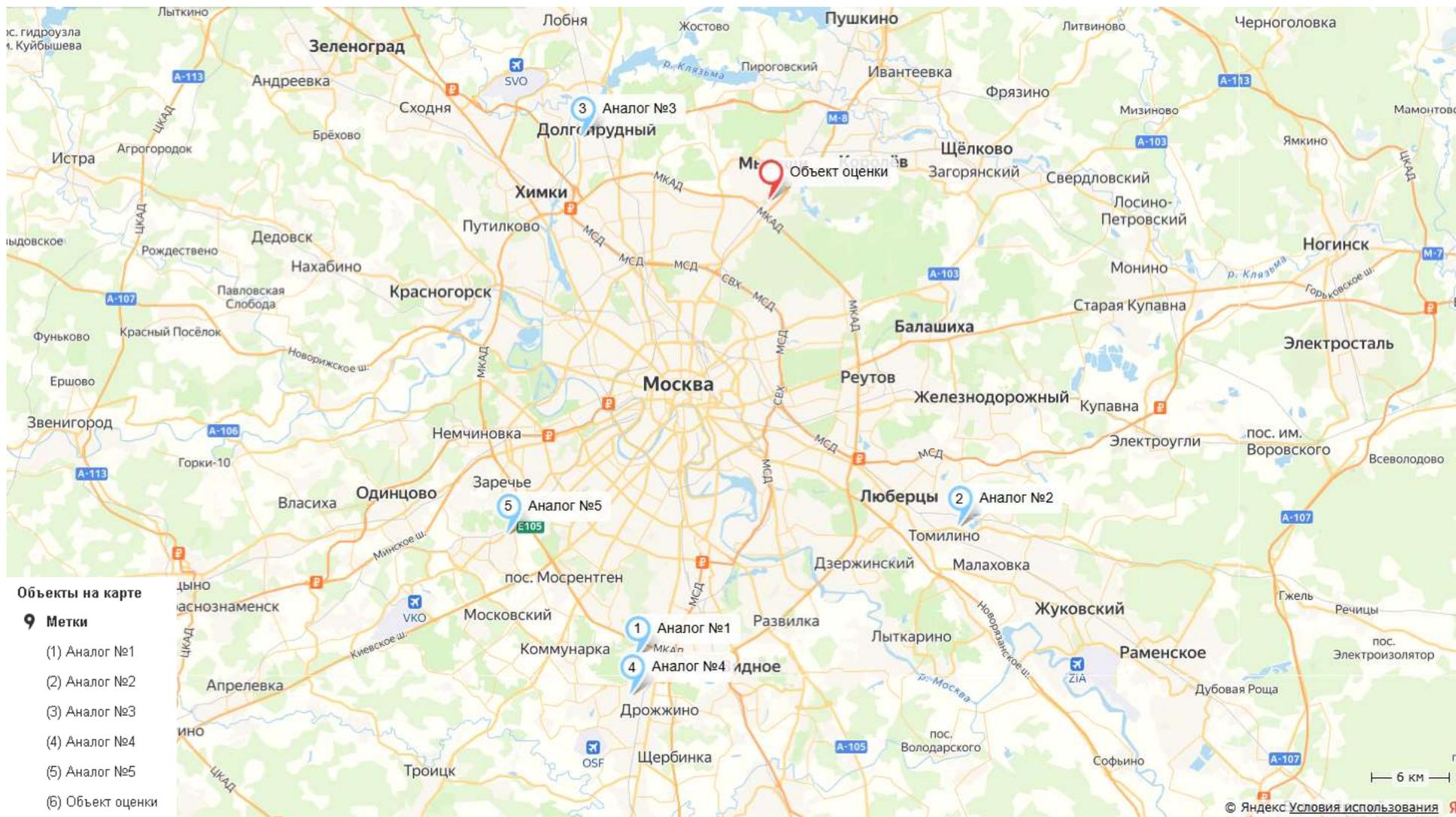
Таблица 32. Описание аналогов и объекта оценки.

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	июнь 2025 г.	июнь 2025 г.	июнь 2025 г.	июнь 2025 г.	июнь 2025 г.	июнь 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	н/д
Общая площадь зданий, кв. м	21 029,7	14 399,0	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	500 000 000	1 950 000 000	1 070 000 000	1 052 631 579
Интернет-сайт	-	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_tts_v_severnom_butovo_7261397043	https://www.avito.ru/reutov/kommercheskaya_nedvizhimost/trts_novy_na_peresechenii_krupnyh_magistraley_4636715452	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/300737615/magistraley_4636715452	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendny_biznes_okupaemost_10_let_6_mesyatsev_4762824838	https://www.cian.ru/sale/commercial/316664014/
Контактный телефон	-	8-932-697-29-27	8-958-752-79-68	7 923 074-00-93	8-981-327-89-27	7 985 623-74-03

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

Отчет: 8805/0625

Рисунок 2. Карта расположения объекта оценки и аналогов.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

Отчет: 8805/0625

Таблица 33. Фотографии аналогов и объекта оценки.

		
Общие фото объекта оценки		
Аналог №1		

<p>Аналог №2</p>		
<p>Аналог №3</p>		
<p>Аналог №4</p>		
<p>Аналог №5</p>		

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: СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2025-goda>)

Корректировка на уторговывание для продажи объектов недвижимости типа «торговая недвижимость» с местоположением «г. Мытищи» принимается на уровне среднего значения -4,0%, учитывая площадь объекта оценки.

Таблица 34. Корректировка на торг.

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по рф 1
А. При продаже объектов			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96

Источник: СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2025-goda>)

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-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3699-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

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
----------	---------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

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

Отчет: 8805/0625

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.

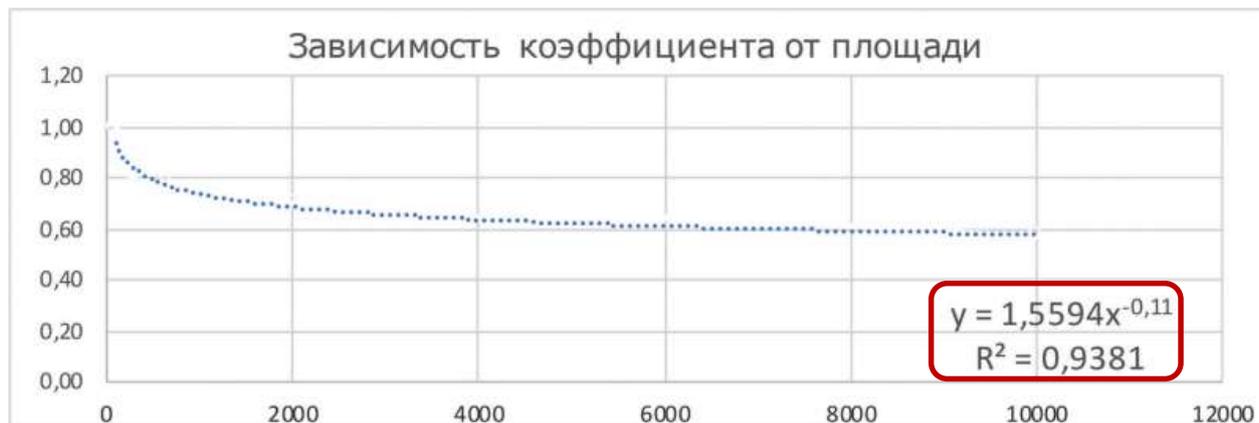


Таблица 38. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	21 029,70	14 399,00	5 504,00	26 000,00	14 370,00
Коэффициент на площадь	0,52	0,54	0,60	0,51	0,54
Корректировка на площадь, %	-	-3,7%	-13,3%	2,0%	-3,7%

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	500 000 000	1 950 000 000	1 070 000 000	1 052 631 579
-	Общая площадь зданий, кв.м	14 399,00	5 504,00	26 000,00	14 370,00	11 653,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	104 174	90 843	75 000	74 461	90 331
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	104 174	90 843	75 000	74 461	90 331
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
	Скорректированная удельная цена	100 007	87 209	72 000	71 483	86 718
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	100 007	87 209	72 000	71 483	86 718
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	100 007	87 209	72 000	71 483	86 718
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
	Скорректированная удельная цена	110 008	95 930	79 200	78 631	95 390
6	Корректировка на местоположение и окружение	-3,8%	0,0%	0,0%	-3,8%	-3,8%
	Скорректированная удельная цена	105 828	95 930	79 200	75 643	91 765
7	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	105 828	95 930	79 200	75 643	91 765
8	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	105 828	95 930	79 200	75 643	91 765
9	Корректировка на площадь	-3,70%	-13,30%	2,00%	-3,70%	-7,10%
	Скорректированная удельная цена	101 912	83 171	80 784	72 844	85 250
10	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	101 912	83 171	80 784	72 844	85 250
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.	101 912	83 171	80 784	72 844	85 250
-	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.					84 470
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м.					21 074,10
-	Справедливая стоимость объекта оценки с НДС, руб.					1 780 129 227
-	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.					1 483 441 023

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, согласно сравнительному подходу по состоянию на 5 июня 2025 г. составляет без НДС: 1 483 441 023 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 2024г.

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		1 483 441 023	1 359 497 379	Не применялся
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	1 298 010 895	1 135 180 311	-
	максимум	1 668 871 151	1 583 814 447	-

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.

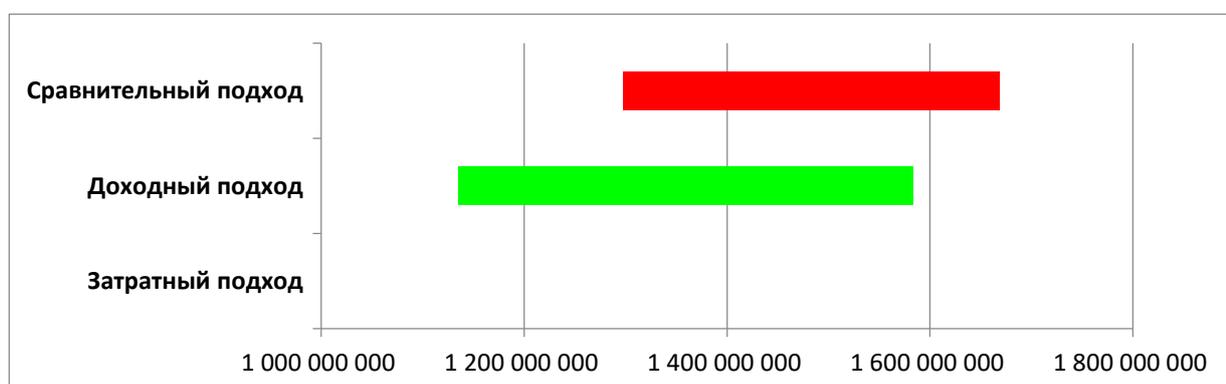
В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

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.	1 483 441 023	1 359 497 379	-
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	4	1
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	4	1
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	4	1
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	4	0,5
Итого суммы баллов	20	16	-
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	20		
Вес подхода округленно, %	60,00%	40,00%	0,00%
Итоговая стоимость, руб. без НДС	1 409 100 000		

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

Таблица 43. Расчет итоговой стоимости пообъектно.

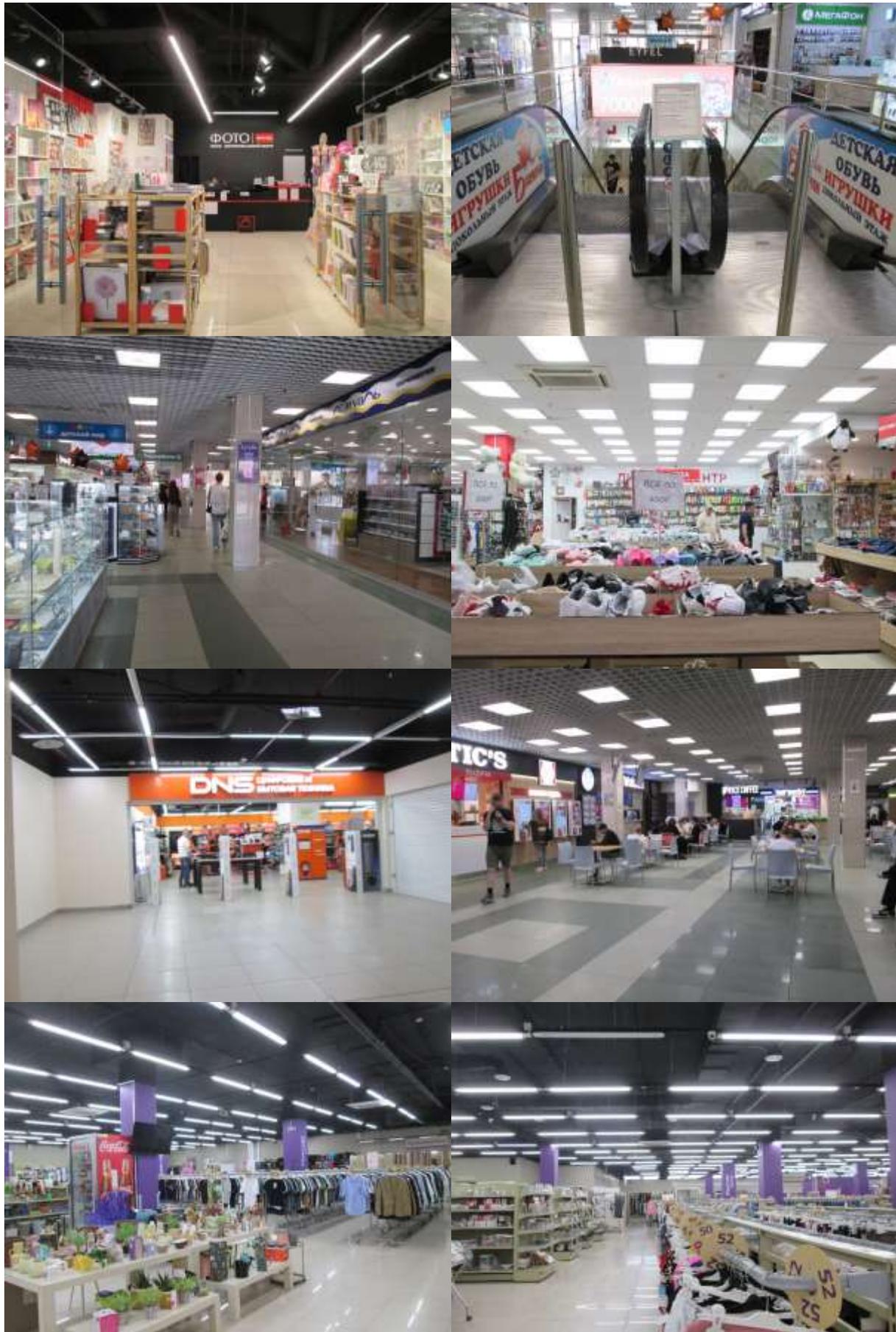
№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв./длина, м.	Кадастровая стоимость, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра	50:12:0100411:96	21 029,7	1 232 496 460,37	1 300 227 622
2	Здание ТП-282	50:12:0100411:244	20,4	556 282,85	586 853
3	Здание ТП-283	50:12:0100411:245	24	654 450,41	690 415
4	Земельный участок	50:12:0100411:266	1278 +/- 13	13 022 807,22	13 738 468
5	Земельный участок	50:12:0100411:267	9398 +/- 34	88 967 482,72	93 856 642
-	Итого:	-	-	1 335 697 483,57	1 409 100 000

Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, по состоянию на 5 июня 2025 г. составляет без НДС: 1 409 100 000 (Один миллиард четыреста девять миллионов сто 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 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 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, во которых известны арендные ставки, цены предложений продаж 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 продаж 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 площадь, 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 риск 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 Stattielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех. состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городских центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, артовых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех. 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 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	0,16
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,21

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

<https://www.statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-04-2025-goda>

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

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

Включает 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;
- калгеги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,25	0,19
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,26	0,21
3	Складские помещения и здания	0,05	0,17	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,03	0,16	0,15

Примечание:

<https://www.statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3786-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvzhimostyu-na-01-04-2025-goda>

Сравнительный подход

Аналог №1

Главная > > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Продажа ТЦ в Северном Бутово

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



О помещении

Вход: с улицы
 Отделка: офисная
 Общая площадь: 14399 м²
 Тип сделки: продажа
 Этаж: 1

Расположение

Москва, Куликовская ул., 6
 • Бульвар Дмитрия Донского ⚡ 11-15 мин.
 • Улица Старокачаловская ⚡ 11-15 мин.
 • Лесопарковая ⚡ 16-20 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Номер объекта 64352. ЦЕНА С НДС! Продаётся торговый центр в Северном Бутово. Общая площадь: 14399 кв.м. плюс эксплуатируемая кровля 1262 кв.м., 6 уровней: -1 этаж, цоколь, и 4 этажа. Арендаторы крупные торговые сети: супермаркет "Да", Детский Мир, М Видео, МФЦ района Северное Бутово и др. Ввод в эксплуатацию 2014 г. Земельный участок в долгосрочной аренде. Арендный бизнес, чистый ГАП - 120 млн. руб.

О здании

Тип здания: торговый центр
 Парковка: нет

[Узнать больше о БЦ](#)

№ 7261397043 · 19 мая в 09:13 · 414 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

1 500 000 000 ₽ ▾

104 174 ₽ за м²
[История цены](#)

8 932 697-29-27

[Написать сообщение](#)
 Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

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

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Century 21 Street Realty

Компания
 На Авито с апреля 2014 🏆

[Надёжный партнёр](#)
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

[Написать сообщение](#)
 Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

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

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Century 21 Street Realty

Компания
 На Авито с апреля 2014 🏆

[Надёжный партнёр](#)
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_tts_v_severnom_butovo_7261397043?context=H4slIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhBFBYyW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA

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

Отчет: 8805/0625

Аналог №2

Продажа здания Томилино Новорязанское шоссе в

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



Лот №499900 Предложение от Собственника! 🔥 Продажа здания Томилино Новорязанское шоссе в особняке.

Продажа отдельно стоящее здание 5503,8 м2 (4 этажа) в районе г.Люберцы. ТРК РТС Томилино. Состояние рабочее после свежего ремонта. Три отдельных входа. 8км от МКАД, 10 минут от ж/д платформы Томилино. Вблизи густонаселенный жилой массив. Рядом сложившееся торгово-промышленное окружение, остановка общ транспорта и переход. Пешеходный и автотрафик. Парковка на 40 мест. Подъезд для разгрузки. Есть лифты (пассажирский и грузовой). Заметные рекламные возможности. Земля 880м2. Потолки: 3м-4.5м. 250 кВт. Все центральные коммуникации. Арендаторы: ритейл, офисы, склады. МАП: 4.865млнр. Планируемая окупаемость - 8 лет. Агентам просьба не беспокоить. Возможный профиль: ГАБ, арендный бизнес ТЦ ТРЦ, Инвестиции в арендный бизнес, ОСЗ актива. Здание в г.Люберцы и другое.

Помещение можно использовать под: Коммерция, Свободное назначение, Магазин, Бутик, Цветы, Гипермаркет, Детский магазин, Зоомагазин, Ювелирный, Бытовая техника, Мебель, Торговля, Одежда, Косметика, Парфюмерия, Обувь, Салон связи, Супермаркет, Торговое оборудование, Товары для дома, Сувениры, Офис, Арендный бизнес

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу!

☎ Конт. лицо: Алексей Владимирович, доб. 322, ЛОТ №499900

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 2742454719 - 18 мая в 12:21 - 762 просмотра (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

500 000 000 ₽ ▾

90 843 ₽ за м²
История цены

8 958 752-79-68

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алекс Недвижимость -
недвижимость от собственника



Компания
На Авито с января 2013
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

500 000 000 ₽ ▾

90 843 ₽ за м²
История цены

8 958 752-79-68

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алекс Недвижимость -
недвижимость от собственника



Компания
На Авито с января 2013
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей Владимирович

https://www.avito.ru/tomilino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_tomilino_novoryazanskoe_shosse_v_2742454719

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

Отчет: 8805/0625

Аналог №3

Обновлено: 30 апр. 13:16 • 512 просмотров, нет за сегодня, 245 уникальных

Продается здание (А)

Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихневский просп., 74 На карте
 Л/ Дмитровская шоссе 7 км от МКАД Л/ Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе 7 км от МКАД
 D1 Долгопрудная 23 мин. D1 Водники 7 мин. D1 Новодачная 9 мин.

📞 📄 📷 🗺️ 🏠 Показывать



📏 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)
- Zilla, FUN DAY, Судья (одежда)
- Спортмастер (спорттовары)
- Salamander, Топа (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.

1 950 000 000 Р

Следи за наименьшей ценой

Предложите свою цену

Например, 1 891 500 000

Цена за метр 75 000 Р

Налог НДС не включен

+7 923 074-00-93

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщение

РИЕЛТОР
 Дмитрий Васильев
 🟢 Суперэгент

Цена за метр 75 000 Р

Налог НДС не включен

+7 923 074-00-93

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР
 Дмитрий Васильев
 🟢 Суперэгент

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

Аналог №4

Арендный бизнес, окупаемость - 10 лет 6 месяцев

1 070 000 000 ₽

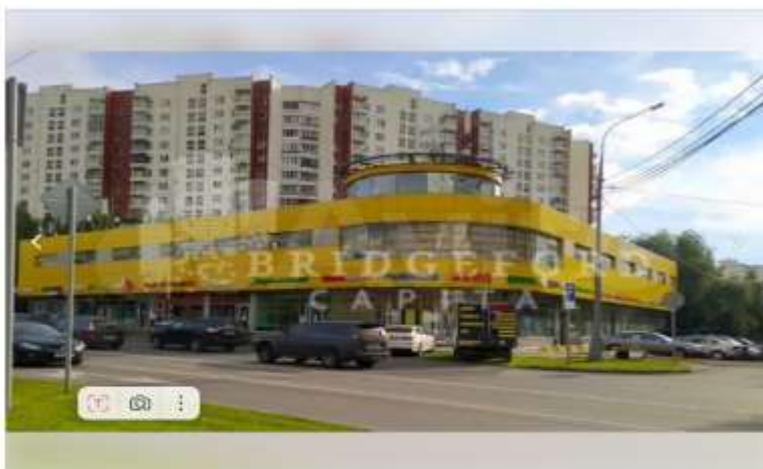
74 461 ₽ за м²

История цены

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 992 129-99-21

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Bridgeford Capital

Компания

На Авито с сентября 2017

Надёжный партнёр · Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отделка: чистовая

Общая площадь: 14370 м²

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

Арендный бизнес, окупаемость - 10 лет 6 месяцев

Предлагается на продажу торговый центр на Куликовской улице, ЮЗАО г.Москвы. До ближайшей станция 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. OBA:14,370 кв.м. OLA: 10.700 кв.м. Текущая вакантная площадь 1.024 кв.м.

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

Удалённость от дороги: первая линия

1 070 000 000 ₽

74 461 ₽ за м²

История цены

8 992 129-99-21

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Bridgeford Capital

Компания

На Авито с сентября 2017

Надёжный партнёр · Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

№ 4762824838 - 16 мая в 16:36 - 483 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

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: 8805/0625

Аналог №5

Объявлено: 29 май, 12:40 • 52 просмотра, нет закладок, 25 уникальных

Продается здание (В)

Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш, 6 [На карте](#)
 М Боровское шоссе - 4 км от МКАД М Киевское шоссе - 7 км от МКАД
 Говорово 13 мин

Показать все



Площадь: 11 653 м² Этажность: 2 Класс: В

Продажа здания целиком 11653 кв м по адресу Москва, Боровское шоссе, 6.
 Кол-во этажей в здании - 2.
 Помещение с отделкой. Планировка смешанная. Вид общий с улицы.

Цена за кв.м: 90 331 руб.
 Цена за здание целиком: 1 052 631 579 руб.
 Налог: НДС не облагается

Информация о здании:
 Год реконструкции здания: 2023
 Налоговая: ИФНС 29
 Наличие паркинга: наземный
 Ближайшие станции метро: Говорово (11 минут пешком)

Если Вас заинтересовало данное помещение - позвоните и мы ответим на все ваши вопросы. Объявление актуально! Наши услуги для Вас бесплатны!

Для быстрого поиска объекта в CRM назовите менеджеру ID данного объявления 9787

1 052 631 579 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 1 021 052 600

Цена за метр: 90 332 Р
 Налог: НДС не включен

+7 985 623-74-03

Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ R&B Consulting

На Цан: 6 лет Объектов в работе: более 1000

РИЕЛТОР Александр Сокошкин
 Суперангел

Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ R&B Consulting

На Цан: 6 лет Объектов в работе: более 1000

РИЕЛТОР Александр Сокошкин
 Суперангел

<https://www.cian.ru/sale/commercial/316664014/>

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

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.05.2025, поступившего на рассмотрение 26.05.2025, 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: 6	
Всего листов выписки: 18	
26.05.2025г. № КУВН-001/2025-112246603	
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

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 609108053181A023B64587F1E2379E1E190 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 02.08.2024 по 26.10.2025	

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 18	
26.05.2025г. № КУВН-001/2025-112246603	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96
1	Правообладатель (правообладатели):
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
	основание государственной регистрации:
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотечкой:
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 609108053181A023B64587F1E2379E1E190 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 02.08.2024 по 26.10.2025	

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

Отчет: 8805/0625

Лист 4

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 18		
26.05.2025г. № КУВН-001/2025-112246603		
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 залоге 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:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.3	вид:	Аренда

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0009108DC181A023B64587F1E2579E1F50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 5

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 18		
26.05.2025г. № КУВН-001/2025-112246603		
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:	Договор аренды, № ТП-1-190313, выдан 19.03.2013, дата государственной регистрации: 04.09.2014, номер государственной регистрации: 50-50-12/082/2014-425 Дополнительное соглашение к договору аренды № ТП-1-190313 от 19.03.2013 года, № 3, выдан 23.06.2020 Дополнительное соглашение от 28.09.2021 к Договору аренды, № ТП-1-190313, выдан 19.03.2013 Дополнительное соглашение к Договору аренды № ТП-1-190313 от 19 марта 2013 года, № б/н, выдан 11.05.2022 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 Паевым 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 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 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
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0009108DC181A023B64587F1E2579E1F50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Отчет: 8805/0625

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 26.05.2025, поступившего на рассмотрение 26.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Эдние	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 7	
26.05.2025г. № КУВН-001/2025-112246825	
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:	ТТ-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 образований объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0001000010102166090122570001000 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 03.06.2014 по 30.06.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Эдние	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 7	
26.05.2025г. № КУВН-001/2025-112246825	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:244
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1 Рентным Закрытого Паевого 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 Трест" Д.У. ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:	ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Рентным Закрытым Паевым 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:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0001000010102166090122570001000 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 03.06.2014 по 30.06.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

Отчет: 8805/0625

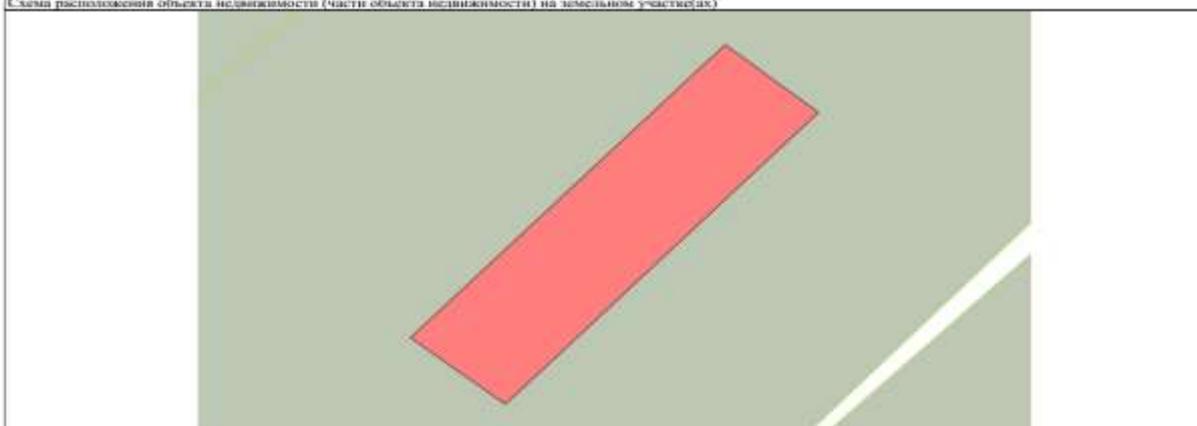
Лист 4

Едице			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
26.05.2025г. № КУНИ-001/2025-112246825			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:244	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0001000510102106409012257002100 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 03.09.2014 по 30.09.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФИО
-------------------------------	---	---------------

Раздел 5 Лист 5

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

Едице			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
26.05.2025г. № КУНИ-001/2025-112246825			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:244	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб: 1:90	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0001000510102106409012257002100 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 03.09.2014 по 30.09.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФИО
-------------------------------	--	---------------

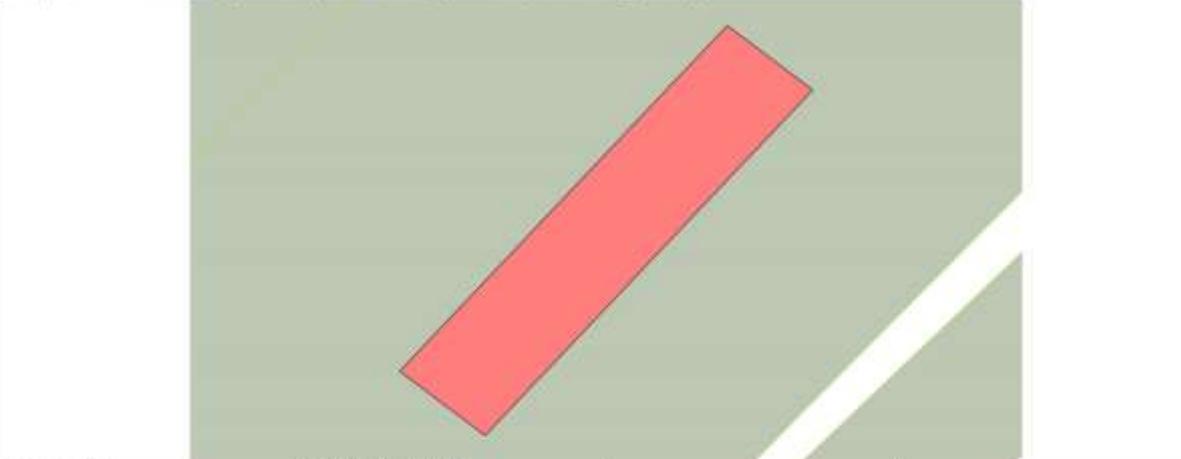
Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
26.05.2025г. № КУВН-001/2025-112247425			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:245	
	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</p> <p>Сертификат: 0990108321402600702257000000 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2014 по 30.09.2021</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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
26.05.2025г. № КУВН-001/2025-112247425			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:245	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:100	Условные обозначения:		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0990108321402600702257000000 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2014 по 30.09.2021</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Отчет: 8805/0625

Федеральное государственное учреждение "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 26.05.2025, поступившего на рассмотрение 26.05.2025, 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	
26.05.2025г. № КУВИ-001/2025-112247238	
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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000100003181A023B64597F1E2579CE1B00 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	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	
26.05.2025г. № КУВИ-001/2025-112247238	
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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000100003181A023B64597F1E2579CE1B00 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Отчет: 8805/0625

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

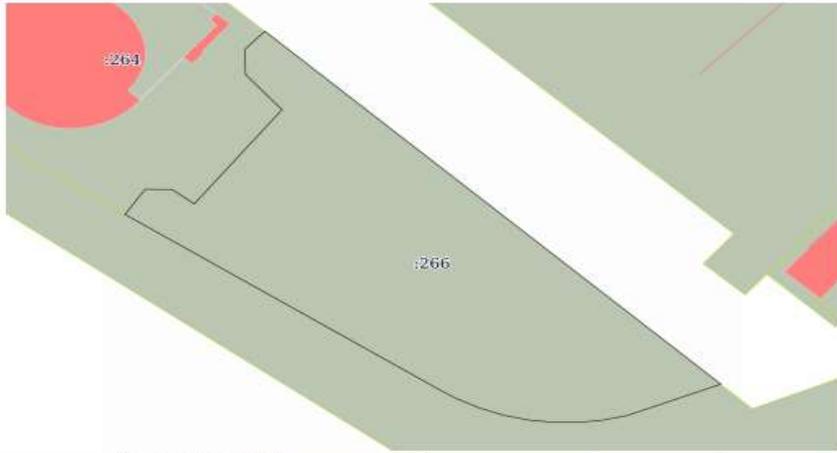
Раздел 2 Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
26.05.2025г. № КУВИ-001/2025-112247238		Кадастровый номер: 50:12:0100411:266	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентный Закрытый Паевой 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 Паевым 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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00010005181A023B64587F1E2579E1E190 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Раздел 3 Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
26.05.2025г. № КУВИ-001/2025-112247238		Кадастровый номер: 50:12:0100411:266	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00010005181A023B64587F1E2579E1E190 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Отчет: 8805/0625

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 26.05.2025, поступившего на рассмотрение 26.05.2025, 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	
26.05.2025г. № КУНИ-001/2025-112246993	
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 Мытища, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская
Площадь:	9398 +/- 34
Кадастровая стоимость, руб.:	88967482.72
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, второй зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00000000010020060900102279003100</small> Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 03.08.2014 по 30.06.2025	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	
26.05.2025г. № КУНИ-001/2025-112246993	
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, лесозащитным зеленым поясом, 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 вагонного дома социального использования или вагонного 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 <small>Сертификат: 00000000010020060900102279003100</small> Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 03.08.2014 по 30.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Отчет: 8805/0625

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Здание многофункционального торгово-развлекательного центра

полное 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.)	Подпись, печать
Генеральный директор  Найденов 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.)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы "Мытищинского филиала ГУП МО "МОБТИ" Козлова С.В.	 
М. П.	

2. Опись (состав) технического паспорта

№	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (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	Позэтажные 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)

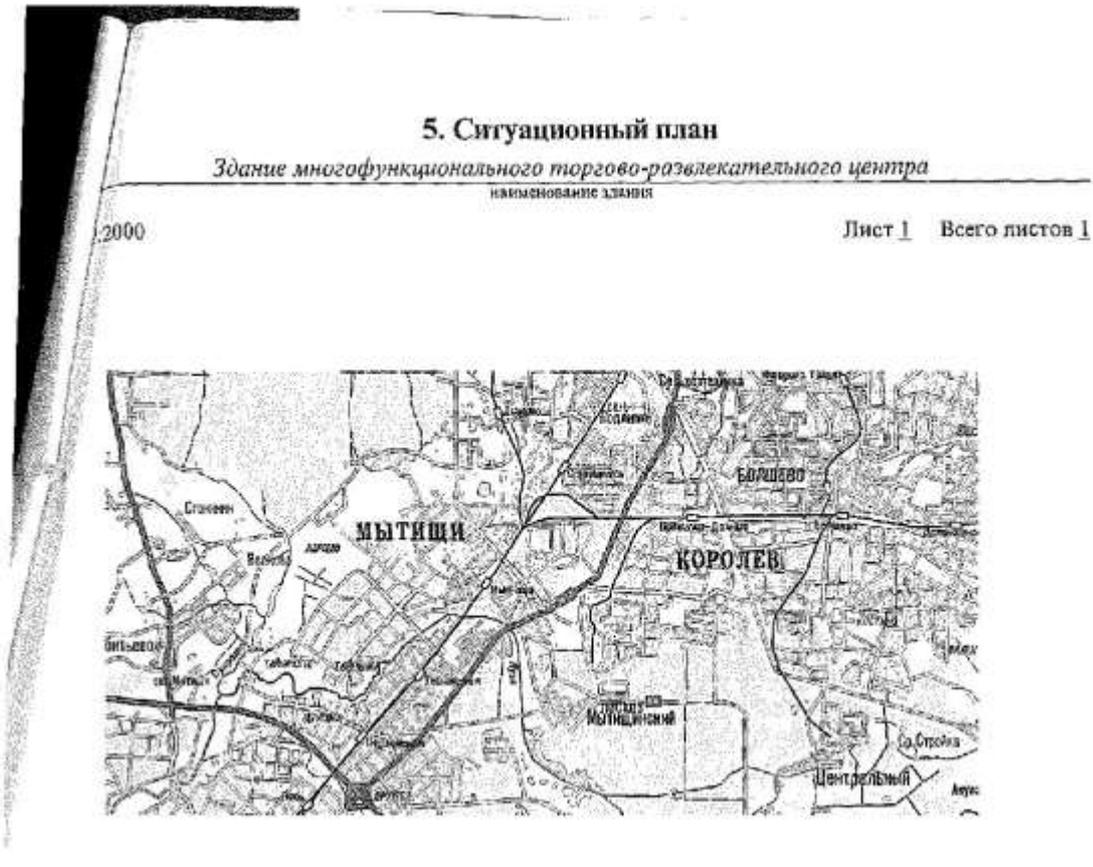
Сведений не имеется

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.*

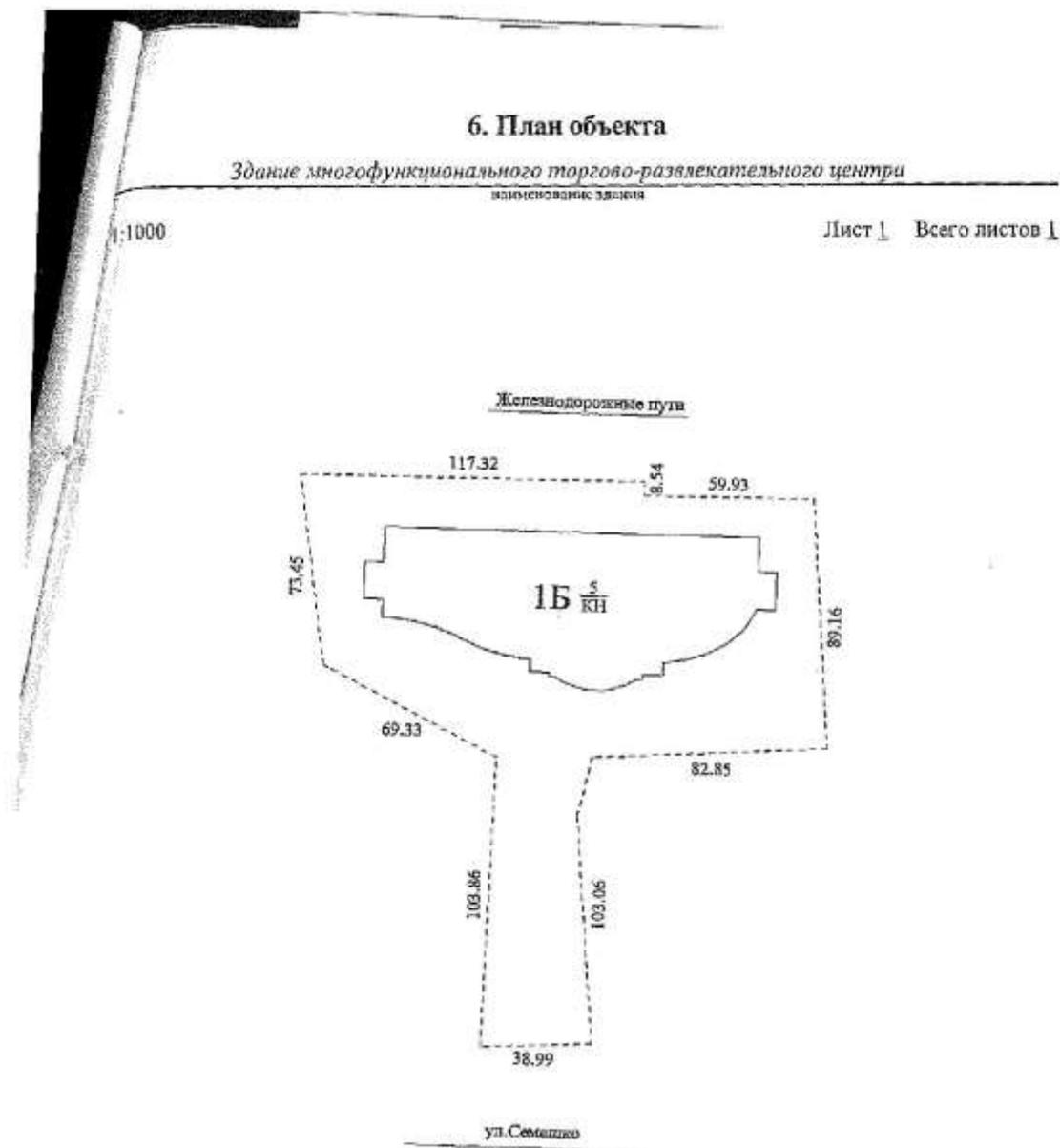
4. Состав объекта

№ по плану 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

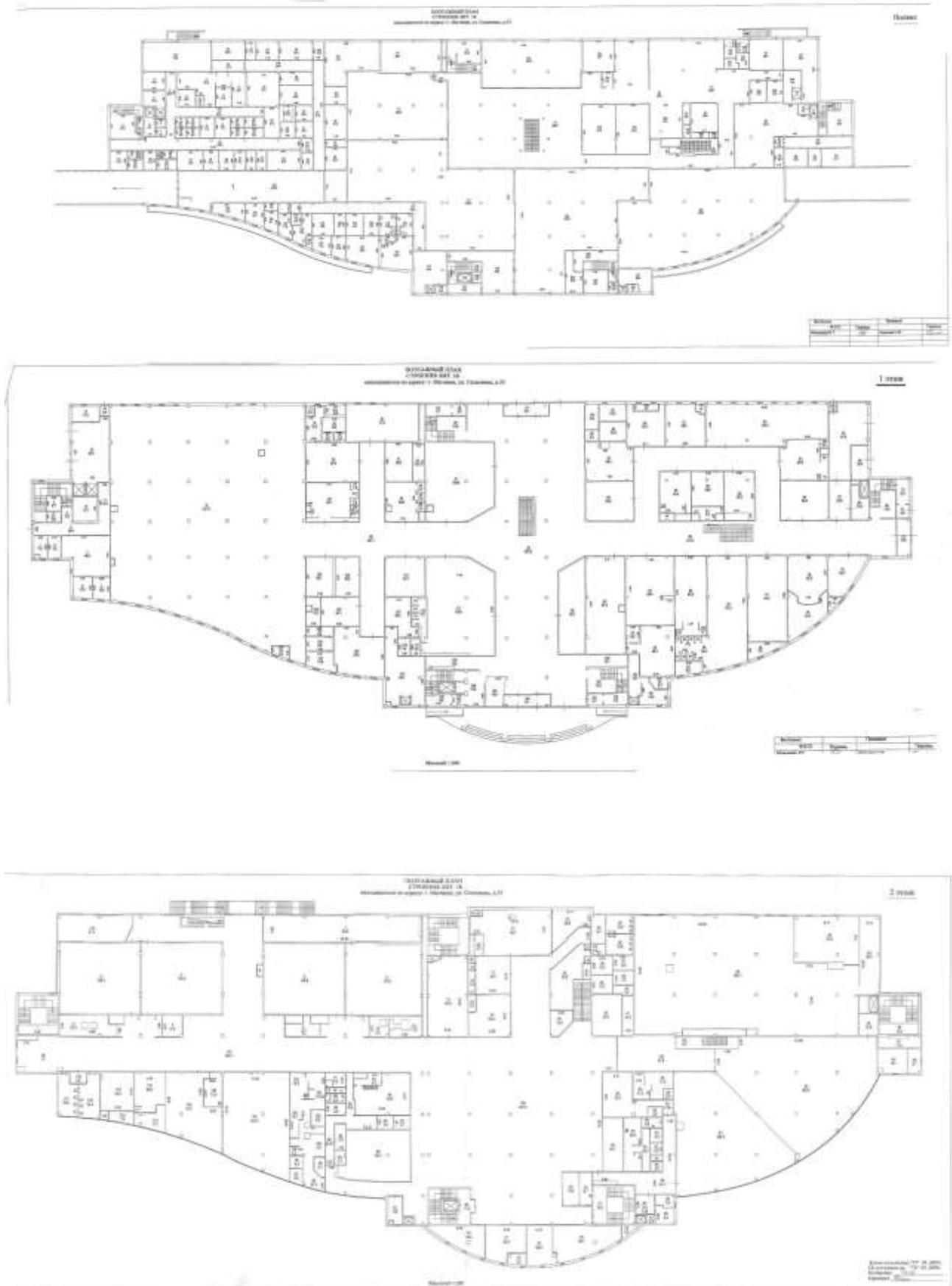


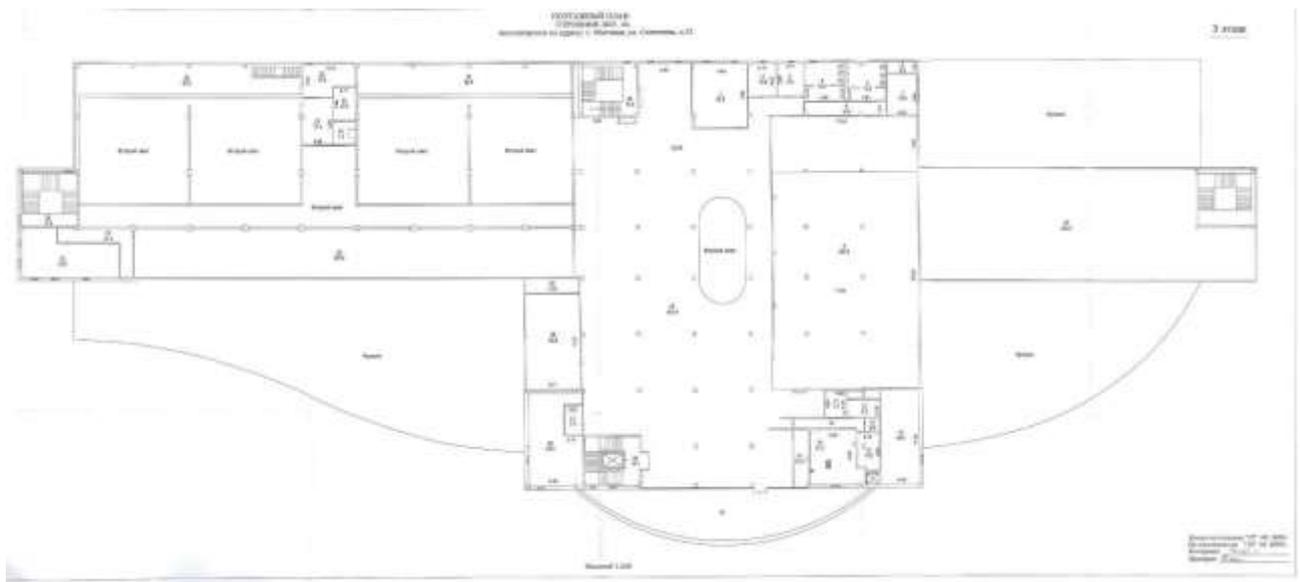
Адрес объекта:
 г. Мытищи, ул. Селезнева, дом. 33

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



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Моисеева Л.Г.	<i>[Signature]</i>	Козлова С.В.	<i>[Signature]</i>





8. Экспликация к плану этажей здания

№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1Б	1	кабинет	28,0	3,00	
	2	кабинет	81,2		
	3	коридор	8,7		
	4	туалет	11,3		
	5	туалет	13,4		
	6	кладовая	3,6		
	7	туалет	5,8		
	8	столовая	11,8		
	9	кабинет	30,6		
	10	туалет	2,8		
	11	помещение	3,3		
	12	помещение	2,1		
	13	кабинет	21,0		
	14	кабинет	22,3		
	15	кабинет	19,5		
	16	кабинет	15,1		
	17	кабинет	18,2		
	18	кабинет	16,2		
	19	кабинет	16,3		
	20	кабинет	25,3		
	21	кабинет	50,0		
	22	кабинет	38,0		
	23	кабинет	22,7		
	24	кабинет	17,8		
	25	кабинет	14,3		
	26	кабинет	17,7		
	27	коридор	9,6		
	28	кабинет	16,8		
	29	кабинет	12,4		
	30	кабинет	17,3		
	31	кабинет	79,6		
	32	кабинет	10,6		
	33	коридор	9,3		
	34	помещение	8,6		
	35	помещение	2,6		
	36	кабинет	25,1		
	37	помещение	2,4		
	38	кабинет	14,7		
	39	кабинет	31,1		
	40	кабинет	14,3		
	41	кабинет	16,6		
	42	кабинет	28,1		
	43	кабинет	15,6		
	44	кабинет	15,7		
	45	кабинет	41,1		
	46	кабинет	20,0		
	47	кабинет	22,0		
	48	кабинет	63,8		
	49	кабинет	31,7		
	50	кабинет	31,5		
	51	систем	19,0		
	52	коридор	281,7		
	53	кабинет	23,9		
	54	коридор	50,9		
	55	помещение	16,7		
	56	лестничная площадка	11,6		
	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	торговая зал		1211,7	
	16	служебная		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	
1Б	24	торговое		46,1	
1Б	25	причёрочная		1,5	
1Б	26	коридор		1,9	
1Б	27	причёрочная		1,5	
1Б	28	подсобное		3,0	
1Б	29	холл		251,1	
1Б	30	торговое		71,4	
1Б	31	торговое		29,6	
1Б	32	подсобное		12,2	
1Б	33	торговое		32,6	
1Б	34	причёрочная		2,2	
1Б	35	причёрочная		1,8	
1Б	36	причёрочная		1,8	
1Б	37	торговое		139,8	
1Б	38	площадь		14,6	
1Б	39	площадь		7,7	
1Б	40	тамбур		4,0	
1Б	41	тамбур		15,1	
1Б	42	холл		660,2	
1Б	43	торговое		50,6	
1Б	44	торговое		48,4	
1Б	45	помещение		4,0	
1Б	46	помещение		9,3	
1Б	47	помещение		12,2	
1Б	48	помещение		13,9	
1Б	49	торговое		37,5	
1Б	50	подсобное		4,5	
1Б	51	торговое		42,4	
1Б	52	подсобное		2,2	
1Б	53	торговое		130,0	
1Б	54	торговое		46,9	
1Б	55	каф		2,0	
1Б	56	помещение		1,0	
1Б	57	помещение		0,8	
1Б	58	торговое		34,4	
1Б	59	подсобное		3,0	
1Б	60	торговое		28,8	
1Б	61	подсобное		7,5	
1Б	62	торговое		35,0	
1Б	63	холл		413,3	
1Б	64	торговое		50,6	
1Б	65a	тамбур		1,8	
1Б	65	помещение		61,8	
1Б	66	помещение		15,8	
1Б	67	помещение		22,0	
1Б	68	помещение		13,0	
1Б	69	помещение		14,6	
1Б	70	помещение		8,3	
1Б	71	помещение		4,5	
1Б	72	тамбур		13,0	
1Б	73	торговое		32,7	
1Б	74	подсобное		1,9	
1Б	75	торговое		45,8	
1Б	76	подсобное		31,4	
1Б	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	66,3		
	90	примерочная	1,2		
	91	примерочная	1,2		
	92	торговое	88,9		
	93	подсобное	52,0		
	94	кабинет	6,2		
	95	торговое	97,5		
	96	торговое	63,1		
	97	помещение	4,7		
	98	помещение	14,0		
	99	коридор	13,7		
	100	коридор	14,1		
	101	тамбур	4,7		
	102	коридор	7,6		
	103	коридор	14,3		
	104	тамбур	15,1		
	105	торговое	15,0		
	106	коридор	16,9		
	107	коридор	4,6		
	108	коридор	8,4		
	109	коридор	16,5		
	110	помещение	58,1		
	111	торговое	172,9		
	112	коридор	7,5		
	113	примерочная	1,0		
	114	примерочная	1,0		
	115	примерочная	1,0		
	116	подсобное	25,4		
	117	комната	4,4		
	118	комната	5,4		
	119	торговое	41,7		
	120	зал	50,2		
	121	кабинет	12,6		
	122	комната	9,8		
	123	комната	6,9		
	124	зал	30,1		
	125	подсобное	9,5		
	126	торговое	24,4		
	127	торговое	28,7		
	128	л/клетка	12,8	3,00	
	129	склад	24,5		
	130	помещение	0,8		
	131	комната	6,7		
	132	лифтовая шахта	4,3		
	133	холодильник	3,3		
	134	холодильник	3,1		
	135	помещение	12,3		
	136	лифтовая шахта	3,9		
	137	помещение	14,4		
	138	коридор	28,9		
	139	холодильная камера	10,3		
	140	помещение	43,9		
	141	холодильная камера	3,4		
	142	помещение	11,0		
	143	помещение	18,7		
	144	помещение	42,1		
	145	коридор	31,3		
	146	холодильная камера	4,1		
	147	холодильная камера	4,0		
	148	холодильная камера	4,9		
	149	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	коридор	10,6		
	31	коридор	10,9		
	32	коридор	5,3		
	33	бухгалтерия	7,5		
	34	столовая	25,2		
	35	помещение	7,3		
1Б	36	холодильная камера	7,1		
1Б	37	помещение	8,0		
1Б	38	помещение	11,1		
1Б	39	помещение	11,2		
1Б	40	коридор	105,1		
1Б	41	раздевалка	19,4		
1Б	42	помещение	7,9		
1Б	43	санузел	4,0		
1Б	44	туалет	0,8		
1Б	45	туалет	0,8		
1Б	46	помещение	8,8		
1Б	47	туалет	0,8		
1Б	48	туалет	0,9		
1Б	49	санузел	2,4		
1Б	50	помещение	6,2		
1Б	51	раздевалка	11,5		
1Б	52	помещение	76,2		
1Б	53	помещение	22,8		
1Б	54	помещение	13,4		
1Б	55	помещение	7,1		
1Б	56	помещение	15,4		
1Б	57	коридор	44,6		
1Б	57а	коридор	27,9		
1Б	58	помещение	22,5		
1Б	59	помещение	73,4		
1Б	59а	помещение	7,8		
1Б	60	помещение	17,0		
1Б	62	помещение	24,2		
1Б	63	помещение	14,8		
1Б	64	помещение	27,3		
1Б	65	помещение	6,1		
1Б	66	помещение	18,9		
1Б	70	помещение	96,3		
1Б	71	помещение	34,0		
1Б	71а	помещение	4,5		
1Б	72	двухэтаж	13,3		
1Б	73	помещение	252,3		
1Б	74	помещение	589,7		
1Б	74а	помещение	157,0		
1Б	75	помещение	37,7		
1Б	75а	помещение	6,2		
1Б	76	помещение	5,8		
1Б	76а	помещение	3,9		
1Б	77	помещение	246,7		
1Б	77а	туалет	6,3		
1Б	77б	туалет	6,2		
1Б	77в		8,9		
1Б	77г	помещение	3,3		
1Б	77д	помещение	45,0		
1Б	78	помещение	39,3		
1Б	79	лифтовая шахта	4,3		
1Б	80а	помещение	14,5		
1Б	80	ИТП	62,0		
1Б	81	двухэтаж	11,9		
1Б	82	помещение	26,4		
1Б	83	коридор	29,1		
1Б	84	торговое	21,7		

3	4	5	6	7	8
	85	помещение		9,0	
	86	фитогостудия		16,3	
	87	помещение		6,8	
	88	лифтовой шахты		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	
	92c	помещение		513,4	
	93	помещение		23,0	
	96	помещение		29,3	
	96a	помещение		3,9	
	96b	помещение		1,9	
	101	помещение		23,4	
	102	помещение		3,1	
	103	лифтовой шахты		2,4	
	104	помещение		3,7	
	105	помещение		19,9	
	106	лифтовой шахты		4,9	
	107	л/шахта		14,0	
	108	холл		61,8	
	109	л/шахта		12,9	
	109a	лифтовой холл		3,3	
	110	помещение		12,6	
	111	зал		488,9	
	111a	помещение		26,3	
	114	помещение		46,6	
	115	лифтовой шахты		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	бульвар		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	молчалив		7,7	

4	5	6	7	8	
18	кухня	37,8			
19	помещение	12,0			
20	помещение	931,9			
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	багет	144,0			
1Б	2	1	лестничная площадка	10,8	3,00
1Б		2	разделка	27,3	
1Б		3	кинозал	148,3	
1Б		4	кинотеатр	148,9	
1Б		5	помещение	10,2	
1Б		6	помещение	1,6	
1Б		7	интернет кафе	84,8	
1Б		8	кинотеатр	148,9	
1Б		9	помещение	12,7	
1Б		10	помещение	9,0	
1Б		11	кинотеатр	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	сид	4,5	
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	сид	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	

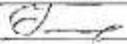
4	5	6	7	8
52	помещение	17,4		
53	помещение	11,3		
54	разделка	2,4		
55	помещение	11,8		
56	кабинет	2,8		
57	торговое	32,7		
58	торговое	34,1		
59	кухня	22,2		
60	помещение	5,2		
61	помещение	4,2		
62	помещение	3,3		
63	помещение	1,6		
64	кабинет	2,8		
65	коридор	10,1		
66	коридор	30,7		
67	коридор	9,3		
68	кабинет	5,1		
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	30,7		
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	разделка	5,4		
90	туалет	1,9		
91	разделка	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	32,3		
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 "ТРИ Перловский".		Договор купли-продажи недвижимости от 19.09.2012 №ТТ-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

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



Исх. №ТП-1/25 от 05.06.2025г.

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

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по ЗАДАНИЮ НА ОЦЕНКУ №1 от «02» июня 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. Выписки из ЕГРН;
2. Реестр арендаторов;
3. Реестр вакантных площадей;
4. Данные о фактических доходах/расходах за 2020 г. – апрель 2025г.;
5. Данные о дополнительном доходе ТРЦ Перловский от рекламы;
6. Тех. паспорт на «Здание многофункционального торгово-развлекательного центра».

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. – апрель 2025г.;
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	Объект аренды	Вид деятельности	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2025	Начисление рублей в месяц НДС
1	АО ТБАНК	ТП-1-140819	14.08.2019	09.12.2025	ТРЦ Перловский	Банкомат	1	16 500,00			16 500,00
2	АО КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК (РОССИЯ)	ТП-1-020913	02.09.2013	неопределенный	ТРЦ Перловский	Банкомат	1	22 156,66			22 156,66
3	АО ЛОТЕРЕИ МОСКВЫ	ТП-1-030818	03.08.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Лотерея	2,89	121 119,16	1 533,66		122 652,82
4	АО ПОЧТА РОССИИ	ТП-1-080721	08.07.2021	неопределенный	ТРЦ Перловский	Почта	105	31 920,00	41 580,00		73 500,00
5	АО Русская телефонная компания	ТП-1-180416	18.04.2016	31.01.2026	ТРЦ Перловский	Салон связи	58,9	441 075,23	36 881,19		477 956,42
6	АО СЛУЖБА ТСИ	ТП-1-160713	16.07.2013	неопределенный	ТРЦ Перловский	Провайдер	1	20 000,00			20 000,00
7	АО ТД ПЕРЕКРЕСТОК	МТРЦ-01-Д	18.04.2012	19.06.2027	ТРЦ Перловский	Супермаркет	2143,8	3 803 031,36	716 460,48	1167159,8	5 686 651,64
8	АО ТЕРМОК-ИНВЕСТ	ТП-1-270114	27.01.2014	28.02.2030	ТРЦ Перловский	Общепит	55,45	197 597,48	29 441,30		227 038,78
9	АО ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ	ТП-3-010713	01.07.2013	неопределенный	ТРЦ Перловский	Провайдер	1	15 386,95			15 386,95
10	АО МБ ЮНИСТРИМ	ТП-1-100323	10.03.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Банк	25,3	176 379,27	11 045,73		187 425,00
11	Ерошенко Яна Александровна	ТП-2-171023	17.10.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Маниюер	15,7	8 782,80	6 217,20		15 000,00
12	ИП Арабаева Муночат Хасанова	ТП-1-221223	22.12.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Салаты	6	97 624,00	2 376,00		100 000,00
13	ИП Асатрян Ален Рудольфович	ТП-2-100323	10.03.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Общепит	24,4	186 385,09	9 662,40		196 047,49
14	ИП Асатрян Эдгар Акович	ТП-1-300916	20.09.2016	неопределенный	ТРЦ Перловский	Общепит	30,6	126 090,07	12 723,48		138 813,55
15	ИП Асатрян Эдгар Акович	ТП-2-170717	17.07.2017	неопределенный	ТРЦ Перловский	Склад	12,6	6 615,00			6 615,00
16	ИП Балаан Артур Борисович	ТП-1-180117	18.01.2017	неопределенный	ТРЦ Перловский	Не прод. Товары	28,7	142 931,42	11 365,20		154 296,62
17	ИП Бекжан Ирина Викторовна	ТП-2-241220	24.12.2020	неопределенный	ТРЦ Перловский	Не прод. Товары	6,5	73 020,00	1 980,00		75 000,00
18	ИП Бекжан Ирина Викторовна	ТП-7-310718	31.07.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Не прод. Товары	11,52	123 859,10	4 980,71		128 839,81
19	ИП Божженкова Юлия Петровна	ТП-1-260615	26.06.2015	неопределенный	ТРЦ Перловский	Спортивное питание	10	69 065,13	5 811,02		74 876,15
20	ИП Бражников Петр Игоревич	ТП-3-300518	30.05.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Салон красоты	99,2	113 962,16			113 962,16
21	ИП Вагабов Фарид Мехманович	ТП-1-270122	27.01.2022	неопределенный	ТРЦ Перловский	Дом бета	50	140 745,00	24 255,00		165 000,00
22	ИП Васильев Вадим Александрович	ТП-1-261223	26.12.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Игровой автомат	3	28 812,00	1 188,00		30 000,00
23	ИП Ветлов Валерий Сергеевич	ТП-3-140818	14.08.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Прачя	36	23 471,89	14 968,80		38 440,69
24	ИП Ворожцов Валерий Леонидович	ТП-1-241215	24.12.2015	неопределенный	ТРЦ Перловский	Не прод. Товары	140	97 421,18	65 988,40		163 409,58
25	ИП Гончарова Лилия Алексеевна	ТП-1-210515	21.05.2015	неопределенный	ТРЦ Перловский	Прод. Товары	18	174 793,60	10 436,10		185 229,70
26	ИП Греник Янина Евгеньевна	ТП-2-110423	11.04.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Прод. Товары	23	180 892,00	9 108,00		190 000,00
27	ИП Дрельков Александр Анатольевич	ТП-3-311212	31.12.2012	неопределенный	ТРЦ Перловский	Студия загла	36,5	145 216,75	16 096,50		161 313,25
28	ИП Зинovieв Алексей Алексеевич	ТП-1-240119	24.01.2019	неопределенный	ТРЦ Перловский	Игровой автомат	21	15 000,00			15 000,00
29	ИП Иванова Жанна Геннадьевна	ТП-1-140225	14.02.2025	20.01.2026	ТРЦ Перловский	Общепит	39,8	234 239,20	15 760,80		250 000,00
30	ИП Ильшов Георгий Борисович	ТП-1-011224	01.12.2024	20.11.2025	ТРЦ Перловский	Мультифото	53,9	61 211,71	21 771,29		82 983,00
31	ИП Кораинин Алексей Иванович	ТП-1-170119	17.01.2019	неопределенный	ТРЦ Перловский	Одежда	38,4	246 533,28	15 966,72		262 500,00
32	ИП Кудумина Кристина Михайловна	ТП-1-140323	14.03.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Одежда	82	52 004,40	34 095,60		86 100,00
33	ИП Кулаков Вадим Анатольевич	ТП-2-120118	12.01.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Прод. Товары	32	248 325,81	17 830,75		266 156,56

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Объект аренды	Вид деятельности	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базава)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2025	Начисление рублей в месяц с НДС
34	ИП Лазутина Ольга Дмитриевна	ТП-1-010514	01.05.2014	неопределенный	ТРЦ Перловский	Ремонт телефонов	6	48 050,85	2 494,80		50 545,65
35	ИП Магомарова Елизавета Аюбова	ТП-1-090822	09.08.2022	неопределенный	ТРЦ Перловский	Одежда	53	32 012,00	20 988,00		53 000,00
36	ИП Магомарова Елизавета Аюбова	ТП-1-200922	20.09.2022	неопределенный	ТРЦ Перловский	Склад	20	4 228,00	2 772,00		7 000,00
37	ИП Магомарова Елизавета Аюбова	ТП-1-100425	10.04.2025	20.03.2026	ТРЦ Перловский	Бижутерия	9,5	86 238,00	3 762,00		90 000,00
38	ИП Майорова Валентина Сергеевна	ТП-1-060922	06.09.2022	неопределенный	ТРЦ Перловский	Маникюрные принадлежности	50,6	164 962,40	20 037,60		185 000,00
39	ИП Малаев Далер Абдумугалимович	ТП-1-170524	17.05.2024	неопределенный	ТРЦ Перловский	Торговые ряды	-	250 000,00			250 000,00
40	ИП Малаев Далер Абдумугалимович	ТП-1-171023	17.10.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Торговые ряды	-	450 000,00			450 000,00
41	ИП Малаев Далер Абдумугалимович	ТП-1-241123	24.11.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Офис	14,7	8 878,80	5 821,20		14 700,00
42	ИП Малаев Далер Абдумугалимович	ТП-1-240425	24.04.2025	31.10.2025	ТРЦ Перловский	Прод. Товары	-	35 000,00			35 000,00
43	ИП Мисари Ирина Викторовна	ТП-1-190724	19.07.2024	20.06.2025	ТРЦ Перловский	Студия дизайна	35	26 140,00	13 860,00		40 000,00
44	ИП Микаелин Самвел Борисович	ТП-2-280417	28.04.2017	неопределенный	ТРЦ Перловский	Туалеты	132,2	50 847,46			50 847,46
45	ИП Миралиева Нурилобой Миралиевич	ТП-1-140818	14.08.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Прод. Товары	6,6	107 436,90	3 707,45		111 144,35
46	ИП Муминово Темура Рахимович	ТП-1-230124	23.01.2024	неопределенный	ТРЦ Перловский	Чайхана	215	291 346,00	93 654,00		385 000,00
47	ИП Муродова Наталья Анатольевна	ТП-2-170119	17.01.2019	неопределенный	ТРЦ Перловский	Одежда	17	14 076,04	6 933,96		21 012,00
48	ИП ОРУНБАЕВ ДОСТУКБЕК АЛМАЗБЕКОВИЧ	ТП-1-220323	22.03.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Одежда	3	90 832,00	3 168,00		94 000,00
49	ИП Орман Мухаммет Баки	ТП-3-310718	31.07.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Сумки	10	103 906,81	4 811,00		108 717,81
50	ИП Патрикеев Владислав Владимирович	ТП-1-140823	14.08.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Ювелирный	6	100 000,00			100 000,00
51	ИП Петрова Мария Александровна	ТП-1-210823	21.08.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Пекарня	82,6	567 290,40	32 709,60		600 000,00
52	ИП Плиев Броня Хамазатович	ТП-1-280918	28.09.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Аксессуары для телефонов	8	96 832,00	3 168,00		100 000,00
53	ИП Погребняк Юлия Владимировна	ТП-2-220323	22.03.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Ковры	62,8	37 931,20	24 868,80		62 800,00
54	ИП Подреева Елена Викторовна	ТП-5-310718	26.02.2025	30.11.2025	ТРЦ Перловский	Ремонт часов	5,04	109 171,77	2 831,12		112 002,89
55	ИП Полоников Андрей Анатольевич	ТП-1-081118	08.11.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Одежда	12	37 003,75	4 894,56		41 898,31
56	ИП Прахин Евгений Александрович	ТП-1-250221	25.02.2021	неопределенный	ТРЦ Перловский	Одежда	43	50 392,00	19 608,00		70 000,00
57	ИП Пьянков Михаил Юрьевич	ТП-2-220817	22.08.2017	неопределенный	ТРЦ Перловский	Склад	6,2	4 576,27			4 576,27
58	ИП Пьянков Михаил Юрьевич	ТП-1-161216	16.12.2016	неопределенный	ТРЦ Перловский	Обувь	28,1	29 999,98			29 999,98
59	ИП Семенов Александр Андреевич	ТП-1-171024	17.10.2024	20.09.2026	ТРЦ Перловский	Офис	22	8 888,00	8 712,00		17 600,00
60	ИП Семенова Наталья Валерьевна	ТП-6-310718	31.07.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Колготки	8	65 335,77	4 451,48		69 787,25
61	ИП Суриасян Марьям Карленовна	ТП-1-241019	24.10.2019	неопределенный	ТРЦ Перловский	Салон красоты	60	36 240,00	23 760,00		60 000,00
62	ИП Ташкинова Ольга Владимировна	ТП-1-011213	01.12.2013	неопределенный	ТРЦ Перловский	Аксессуары	21,7	26 214,43	9 022,86		35 237,29
63	ИП Трифонова Ирина Николаевна	ТП-2-180221	18.02.2021	неопределенный	ТРЦ Перловский	Одежда	50	119 278,32	33 264,00		152 542,32
64	ИП Уллаева Ноила Нематжоновна	ТП-1-271221	27.12.2021	неопределенный	ТРЦ Перловский	Общепит	73,7	320 814,80	29 185,20		350 000,00
65	ИП Ураева Татьяна Владимировна	ТП-2-200418	20.04.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Одежда	39,75	218 387,19	16 528,05		234 915,24
66	ИП Устинов Максим Владимирович	ТП-1-071119	07.11.2019	неопределенный	ТРЦ Перловский	Обувь	68,9	220 000,00			220 000,00
67	ИП Федулов Алексей Георгиевич	ТП-1-290623	29.06.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Игровой автомат	1	9 104,00	396,00		9 500,00
68	ИП Фомичев Алексей Григорьевич	ТП-1-020313	02.03.2013	неопределенный	ТРЦ Перловский	Ювелирный	26,4	24 545,60	10 454,40		35 000,00
69	ИП Хаданев Султан Харунович	ТП-1-270220	27.02.2020	неопределенный	ТРЦ Перловский	Табак	18	193 954,95	7 858,62		201 813,57
70	ИП Хаданев Султан Харунович	ТП-1-141223	14.12.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Склад	19	11 476,00	7 524,00		19 000,00

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

Отчет: 8805/0625

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Объект аренды	Вид деятельности	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2025	Начисление рублей в месяц с НДС
71	ИП Холманских Андрей Витальевич	ТП-1-180719	18.07.2019	неопределенный	ТРЦ Перловский	Компьютерный клуб	150	70 152,08	68 762,93		138 915,01
72	ИП ХУСАИНОВА КАМИЛИЯ ДАМИРОВНА	ТП-1-160819	16.08.2019	20.07.2025	ТРЦ Перловский	Пром товары	42,1	25 958,30			25 958,30
73	ИП ХУСАИНОВА КАМИЛИЯ ДАМИРОВНА	ТП-1-310718	31.07.2018	20.07.2028	ТРЦ Перловский	Пром товары	294	260 254,97	148 589,56		408 844,53
74	ИП Хусинова Хосият Исомовна	ТП-2-011124	01.11.2024	20.10.2025	ТРЦ Перловский	Одежда	31,4	230 611,25			230 611,25
75	ИП Цатурян Лусина Миртинева	ТП-1-100118	10.01.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Косметология	109,2	28 781,57	44 540,50		73 322,07
76	ИП Цатурян Лусина Миртинева	ТП-1-230522	23.05.2022	неопределенный	ТРЦ Перловский	Маннер	57,2	177 348,80	22 651,20		200 000,00
77	ИП Чан Тим Ань	ТП-1-111219	11.12.2019	неопределенный	ТРЦ Перловский	Общепит	28,8	168 463,33	13 862,60		182 325,93
78	ИП Шаповалов Сергей Николаевич	ТП-2-170317	17.03.2017	неопределенный	ТРЦ Перловский	Обувь	102	40 963,88	40 392,00		81 355,88
79	ИП Шагратов Владимир Иванович	ТП-1-180122	18.01.2022	неопределенный	ТРЦ Перловский	Услуги печати	80	194 851,44	36 673,56		231 525,00
80	ИП Шацова Людмила Александровна	ТП-1-010716	01.07.2016	неопределенный	ТРЦ Перловский	Ателье	36,6	38 440,71			38 440,71
81	ИП Шерамет Степан Сергеевич	ТП-1-250723	25.07.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Игровой автомат	1	14 604,00	396,00		15 000,00
82	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-261121	26.11.2021	неопределенный	ТРЦ Перловский	Детская студия	186,6	49 333,85	79 066,15		128 400,00
83	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-130923	13.09.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Офис	17,7	7 990,80	7 009,20		15 000,00
84	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-261224	26.12.2024	20.12.2025	ТРЦ Перловский	Склад	14,3	5 537,20	5 662,80		11 200,00
85	ООО АВГУСТ	ТП-1-220518	22.05.2018	31.07.2025	ТРЦ Перловский	Одежда	299	85 675,80	124 324,20	83966,64	293 966,64
86	ООО АЛЬКОР И КО	ТП-1-190313	19.03.2013	31.03.2026	ТРЦ Перловский	Парфюмерия	370	275 000,00	250 000,00		525 000,00
87	ООО АРМ ИЕР	ТП-1-121023	12.10.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Офис	31,1	18 784,40	12 315,60		31 100,00
88	ООО АРМ ИЕР	ТП-1-190623	19.06.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Кальная	400	129 864,00	174 636,00		304 500,00
89	ООО БРИАР	ТП-3-010216	01.02.2016	неопределенный	ТРЦ Перловский	Зоомагазин	323,9	359 968,15			359 968,15
90	ООО БЪЕДИНЕННАЯ КОНДИТЕРСКАЯ СЕТЬ	ТП-1-170225	17.02.2025	20.02.2030	ТРЦ Перловский	Кондитерская	100	260 400,00	39 600,00		300 000,00
91	ООО БЕСТ ПРАЙС	МТРЦ-26-Н/1	28.02.2009	неопределенный	ТРЦ Перловский	Не прод. Товары	273,7	470 701,56			470 701,56
92	ООО ВИЛМ	ТП-1-010323	01.03.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Одежда	805,7	876 252,44	335 263,86		1 211 516,30
93	ООО ДМ	ТП-1-250123	25.01.2023	31.07.2033	ТРЦ Перловский	Детские товары	718,1	507 347,75			507 347,75
94	ООО ДНС РИТЕЙЛ	ТП-1-150519	15.05.2019	30.06.2027	ТРЦ Перловский	Электроника	289,91	289 910,00	144 955,00		434 865,00
95	ООО ИРИС-ТЕЛ	ТП-1-010713	01.07.2013	неопределенный	ТРЦ Перловский	Провайдер	2	11 186,44			11 186,44
96	ООО КАЛУЧИНО	ТП-1-220721	22.07.2021	неопределенный	ТРЦ Перловский	Общепит	83,9	84 544,48	43 615,22		128 159,70
97	ООО КИНОВИЖН	ТП-1-281024	28.10.2024	20.12.2029	ТРЦ Перловский	Кинотеатр	1103,7	242 141,81		83783,29	325 925,10
98	ООО КОВЕТЕР	ТП-1-300425	30.04.2025	20.04.2026	ТРЦ Перловский	Вендинг	1,5	14 406,00	594,00		15 000,00
99	ООО ЛИНЗЫ-ТУТ	ТП-1-180722	18.07.2022	неопределенный	ТРЦ Перловский	Вендинг	1	9 600,00	400,00		10 000,00
100	ООО МАЙРЕСТ	ТП-1-301221В	30.12.2021	31.08.2025	ТРЦ Перловский	Общепит	8,2	11 752,80	3 247,20		15 000,00
101	ООО МАЙРЕСТ	ТП-1-180814	18.08.2014	31.07.2035	ТРЦ Перловский	Склад	78,4	265 974,35	37 322,25		303 296,60
102	ООО МИЛТИ	ТП-1-160519	16.05.2019	неопределенный	ТРЦ Перловский	Прод. Товары	8	85 923,60	3 326,40		89 250,00
103	ООО МОНЕЛАН	ТП-1-190422	19.04.2022	неопределенный	ТРЦ Перловский	Салон связи	21	132 927,63	10 584,00		143 511,63
104	ООО МОСРЕГИОНГАЗ	ТП-1-231123	23.11.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Офис	14,5	8 758,00	5 742,00		14 500,00
105	ООО НЕСО-ФАРМ	ТП-2-040919	04.09.2019	20.08.2029	ТРЦ Перловский	Аптека	79,5	558 216,79	48 751,61		606 968,40
106	ООО НПФ РОИ	ТП-1-270813	27.08.2013	неопределенный	ТРЦ Перловский	Провайдер	4,7	23 000,00	2 000,00		25 000,00
107	ООО НЭФ	ТП-1-200416	20.04.2016	20.11.2025	ТРЦ Перловский	Фитнес клуб	501,5	350 000,00			350 000,00

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

Отчет: 8805/0625

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Объект аренды	Вид деятельности	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2025	Начисление рублей в месяц с НДС
108	ООО ОРГ-СТИЛЬ	П-1-210716	21.07.2016	20.09.2025	ТРЦ Перловский	Офис	30,6	30 600,00			30 600,00
109	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	П-1-150321	15.03.2021	неопределенный	ТРЦ Перловский	Служба доставки	60	38 052,00	24 948,00		63 000,00
110	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	П-1-170321	17.03.2021	неопределенный	ТРЦ Перловский	Служба доставки	70	44 394,00	29 106,00		73 500,00
111	ООО ПРЕДПРИЯТИЕ НИКС	П-1-180817	18.08.2017	неопределенный	ТРЦ Перловский	Электроника	110	96 111,18	61 290,87		157 402,05
112	ООО ПУЛИНТА	П-2-250123	25.01.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Игровой автомат	1	4 104,00	396,00		4 500,00
113	ООО РУСВИТРИНА	П-1-211123	21.11.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Офис	15,6	11 122,40	6 177,60		17 300,00
114	ООО СВ РИТЕЙЛ	П-1-190824	19.08.2024	15.08.2029	ТРЦ Перловский	Ювелирный	61	240 444,00	24 156,00		264 600,00
115	ООО СЕТЬ АВТОМАТИЗИРОВАННЫХ ПУНКТОВ ВЫДАЧИ	П-1-120416	12.04.2016	неопределенный	ТРЦ Перловский	Вендинг	4	15 697,50			15 697,50
116	ООО СИСТЕМА ПЕО	88-08/08	26.03.2008	07.08.2028	ТРЦ Перловский	Общепит	138,2		39 120,00	746805,7	785 925,70
117	ООО СИСТЕМА ПЕО	88-104/17	01.11.2017	31.01.2026	ТРЦ Перловский	Общепит	7	115 924,02			115 924,02
118	ООО СНО ДЭЛЬ-ФИН-2001	П-6-311212	01.09.2024	20.08.2025	ТРЦ Перловский	Турагентство	30,8	25 701,12	14 784,00		40 485,12
119	ООО СНО ДЭЛЬ-ФИН-2001	П-1-170924	17.09.2024	20.08.2025	ТРЦ Перловский	Турагентство	21,5	70 496,00	9 504,00		80 000,00
120	ООО СТАТУС ПЕРЕВОД	П-1-090224	09.02.2024	неопределенный	ТРЦ Перловский	Офис	17,8	10 751,20	7 048,80		17 800,00
121	ООО Т2 МОБАЙЛ	М00084/2015	09.12.2015	неопределенный	ТРЦ Перловский	Базовая станция	1	90 079,36			90 079,36
122	ООО ТКФ	П-1-300617	30.06.2017	30.06.2027	ТРЦ Перловский	Не прод. Товары	1318	800 405,76			800 405,76
123	ООО УК БИЮРИТМ	П-1-110422	11.04.2022	неопределенный	ТРЦ Перловский	Офис	75,3	21 322,45	29 818,80		51 141,25
124	ООО ФЕШН ОПТИК	П-3-190313	19.03.2013	неопределенный	ТРЦ Перловский	Оптика	39,6	156 826,10	19 459,44		176 285,54
125	ООО ФРАНЧЕСКО ДОННИ СТОЛИЦА	П-1-251022	25.10.2022	31.01.2026	ТРЦ Перловский	Обувь	158	101 018,78	68 981,22		170 000,00
126	ООО ХИМЧИСТВА ЛАСКА	П-1-110919	15.10.2024	31.12.2030	ТРЦ Перловский	Химчистка	58	93 764,49	23 007,60		116 772,09
127	ООО ХОЛМДЕЙ-РУ	П-1-061115	06.11.2015	неопределенный	ТРЦ Перловский	Офис	16,6	19 497,97			19 497,97
128	ООО ЭЛЬБЕРУС	П-2-310815	31.08.2015	неопределенный	ТРЦ Перловский	Салон связи	23,64	166 394,54	9 361,44		175 695,98
129	ООО Ю-ЦЕНТР	П-2-180418	18.04.2018	неопределенный	ТРЦ Перловский	Ювелирный	26,04	243 925,45	10 311,84		254 237,29
130	ООО ЯВК	П-1-280323	28.03.2023	неопределенный	ТРЦ Перловский	Массажные кресла	6	35 977,68	2 542,32		38 520,00
131	ПАО МТС	П-1-061213	06.12.2013	неопределенный	ТРЦ Перловский	Базовая станция	10	32 300,84			32 300,84
132	ПАО СДМ-БАНК	П-2-300315	30.03.2015	неопределенный	ТРЦ Перловский	Банкомат	2	12 711,87			12 711,87
133	ПАО БАНК ВТБ	П-1-200624	20.06.2024	неопределенный	ТРЦ Перловский	Банкомат	1	10 752,50			10 752,50
134	ПАО ВЫМПЕЛКОМ	МТРЦ-93	01.07.2008	01.06.2027	ТРЦ Перловский	Базовая станция	10	32 450,00			32 450,00
135	ПАО МТС	06-13-004	07.08.2013	неопределенный	ТРЦ Перловский	Провайдер	1	9 350,00			9 350,00
136	ПАО МЕГАФОН	МТРЦ-70	15.06.2007	неопределенный	ТРЦ Перловский	Базовая станция	4	34 720,00			34 720,00
137	ПАО СБЕРБАНК	П-2-291216	29.12.2016	неопределенный	ТРЦ Перловский	Банкомат	1	11 250,00			11 250,00
-	Итого:						13431,84				26 182 059,01

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

Отчет: 8805/0625

Реестр вакантных площадей

п/п	Этаж	Принадлежность	Площадь
	цокольный этаж	Павильон	13,0
	цокольный этаж	Павильон	16,5
	цокольный этаж	Павильон	206,0
	цокольный этаж	Павильон	74,0
	цокольный этаж	Павильон	32,0
	цокольный этаж	Павильон	31,4
	первый этаж	Киоск	4,0
	первый этаж	Киоск	8,0
	первый этаж	Павильон	150,0
	второй этаж	Павильон	41,0
	второй этаж	Павильон	25,0
	второй этаж	Павильон	408,0
	второй этаж	Киоск	2,0
	второй этаж	Киоск	1,0
	второй этаж	Киоск	1,0
	второй этаж	Киоск	1,0
	второй этаж	Склад	10,6
	второй этаж	Склад	41,4
	четвертый этаж	Офис	43,0
	четвертый этаж	Офис	23,9
	четвертый этаж	Офис	63,8
	четвертый этаж	Офис	26,0
	четвертый этаж	Офис	31,2
	четвертый этаж	Офис	31,6
	четвертый этаж	Офис	25,0
Итого вакантно			1 310,4

Данные о фактических доходах/расходах за 2020 г. – апрель 2025г.

	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	январь 2024 г.	февраль 2024 г.	март 2024 г.	апрель 2024 г.	май 2024 г.	июнь 2024 г.	июль 2024 г.	август 2024 г.	сентябрь 2024 г.	октябрь 2024 г.	ноябрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	январь 2025 г.	февраль 2025 г.	март 2025 г.	апрель 2025 г.
ОСТАТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ НА НАЧАЛО ПЕРИОДА	26 026	40 837	41 186	27 381	40 930	37 551	31 925	35 709	27 882	32 088	27 307	27 307	31 388	31 640	28 201	34 741	37 418	37 669	28 801	35 330
На расчетном счете на начало	26 026	40 837	41 186	27 381	40 930	37 551	31 925	35 709	27 882	32 088	27 307	27 307	31 388	31 640	28 201	34 741	37 418	37 669	28 801	35 330
Депозит																				
ДОХОДЫ	263 235	304 067	301 378	316 437	26 983	31 279	27 834	29 913	29 373	27 050	28 500	28 507	27 946	30 159	29 364	33 410	29 859	28 982	28 986	32 655
Проценты от размещения депозита	262 050	303 277	297 993	313 508	26 431	30 524	27 404	29 516	28 931	26 666	28 082	28 091	27 463	29 749	28 790	31 609	29 138	28 502	28 479	32 133
Аренда	237 816	275 417	270 997	284 211	23 718	27 769	24 418	26 686	26 415	24 056	25 744	25 488	24 763	25 689	26 334	30 716	26 250	25 303	25 082	28 791
Базовая аренда	24 214	26 860	26 995	29 297	2 713	3 055	2 986	2 830	2 520	2 610	2 317	2 603	2 702	2 760	2 457	2 890	2 879	3 198	3 397	3 342
Штрафы	9	82	184	10	10	11	11													
Проценты от размещения депозита	1 657	1 703	3 211	2 920	551	455	431	397	438	373	439	416	482	410	573	302	721	461	507	522
Страховые возмещения	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
РАСХОДЫ	166 873	182 846	188 009	185 942	16 838	21 030	15 514	22 982	14 413	17 135	21 541	17 149	15 744	21 153	14 526	15 309	15 878	23 147	15 464	21 830
На расчетном счете на начало	20 166	20 536	20 768	20 502	1 772	1 722	1 556	1 772	1 658	1 672	1 557	1 659	1 656	1 656	1 672	1 962	1 658	1 726	1 772	1 772
Выплата дивидендов	1 000	1 800	1 800	1 800	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Доля в расходах	1 000	1 800	1 800	1 800	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Возвращение средств	10 000	10 000	10 000	10 000	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Возвращение УК	264	264	264	264	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66
Аудит	620	400	532	452	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66
Сумма	1 483	1 792	1 792	1 792	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Страховая премия	1 113	847	1 307	3 019	604	609	609	609	321	375	321	375	375	433	375	375	375	375	375	375
Прокат	30 758	36 104	33 637	33 177	3 571	3 571	3 571	3 571	3 050	3 050	3 050	3 058	3 058	2 754	2 754	2 754	2 754	3 245	3 245	2 903
НДС	5818	4 293	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Аренда земли	19 640	20 469	21 609	22 750	5 728	6 183	6 183	6 183	6 183	6 183	6 183	6 183	6 183	6 183	6 183	6 183	6 183	6 183	6 183	6 183
Налог на имущество	1 401	1 401	1 401	1 498	302	302	302	302	302	302	302	302	302	302	302	302	302	302	302	302
Земельный налог	64 802	92 318	97 182	101 577	9 764	9 547	9 717	9 230	8 754	8 607	8 937	9 722	10 131	9 401	9 620	10 425	10 950	10 649	10 465	10 629
Коммунальные и эксплуатационные расходы	49 895	58 248	58 020	59 438	5 756	5 527	5 557	5 625	5 395	5 395	5 515	5 220	5 933	5 540	5 340	6 445	6 571	5 817	5 888	6 487
Эксплуатационные расходы	34 803	36 070	36 580	42 139	4 076	4 416	3 890	3 625	3 395	3 268	3 389	4 178	4 178	4 141	4 280	3 980	4 279	4 832	4 957	4 142
Капитальные расходы	1 410	4 888	11 252	2 513	843	638	555	1 782	890	3 532	1 037	2 320	864	250	91	154	113	549	4 957	4 142
Прочие расходы	80	90	126	185	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Денежные потоки по Денежному расходу на операционную деятельность	96 863	121 231	113 269	130 495	10 145	9 250	12 320	9 240	14 960	9 914	6 959	11 357	12 202	9 006	14 837	18 101	13 981	5 835	13 522	10 825
Изменение размера обязательных платежей	2 783	4 773	3 490	30 175	590	70	345	287	225	258	751	34	173	698	134	632	-18	797	372	13
Нераспределенные платежи	2 694	2 694	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Денежные потоки без учета операций с капиталом	5 477	7 198	3 400	10 175	590	66	-345	287	225	252	751	34	173	696	-334	-632	-18	1 100	372	13
Движения по линии	110 772	124 987	128 731	125 603	13 527	15 156	8 092	14 852	6 716	14 185	12 347	7 274	11 988	12 977	8 058	14 603	13 554	15 680	7 251	14 425
Остаток денежных средств на начало периода	110 772	124 987	128 731	125 603	13 527	15 156	8 092	14 852	6 716	14 185	12 347	7 274	11 988	12 977	8 058	14 603	13 554	15 680	7 251	14 425
Погашение пая																				
Поступления от дог. эмиссии пая																				
Общий денежный поток Фонда	-15 189	328	-13 584	13 329	-2 959	-6 027	3 784	-7 827	8 391	-4 185	-4 781	4 091	242	-3 439	6 540	2 677	251	-8 868	6 518	-3 762
Остаток денежных средств на конец периода	10 837	41 166	27 581	40 910	37 851	31 925	35 709	27 882	36 273	32 088	27 307	31 398	31 640	28 201	34 741	37 418	37 669	28 801	35 330	31 558
На расчетном счете (на конец)	10 837	41 166	27 581	40 910	37 851	31 925	35 709	27 882	36 273	32 088	27 307	31 398	31 640	28 201	34 741	37 418	37 669	28 801	35 330	31 558
В депозите, в том числе (на конец)																				
Доход пайщика за период	111 728	128 091	130 354	127 341	13 694	15 342	8 191	15 034	6 794	14 530	12 491	7 300	12 133	13 141	8 163	14 792	13 712	15 854	7 376	14 600
НДФЛ от выплаты дивидендов пайщикам	6 756	3 104	1 503	1 738	166	185	100	183	78	78	144	26	144	164	104	189	158	184	85	175

Данные о дополнительном доходе ТРЦ Перловский от рекламы.

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Объект аренды	Ставка аренды (базовая) в месяц с НДС.	Ставка аренды (базовая) без учета скидков в месяц с НДС.
1	ИП Асатрян Эдгар Акопович	ТП-1-180217	18.02.2017	ТРЦ Перловский	10169,49	10169,49
2	ИП Бражников Петр Игоревич	ТП-1-100522	10.05.2022	ТРЦ Перловский	10000,00	10000,00
3	ИП Вагабов Фарид Мехманович	ТП-1-030216	03.02.2016	ТРЦ Перловский	9 618,65	19237,29
4	ИП Ворожцов Валерий Леонидович	ТП-1-070318	07.03.2018	ТРЦ Перловский	8135,59	8135,59
5	ИП Кулаков Вадим Анатольевич	ТП-3-170119	17.01.2019	ТРЦ Перловский	11000,00	11000,00
6	ИП Матвеев Андрей Альбертович	ТП-1-170717	17.07.2017	ТРЦ Перловский	25423,73	25423,73
7	ИП Матвеев Андрей Альбертович	ТП-1-210717	21.07.2017	ТРЦ Перловский	25423,73	25423,73
8	ИП Погребняк Юлия Владимировна	ТП-1-010723	01.07.2023	ТРЦ Перловский	5000,00	5000,00
9	ИП Хадзиев Султан Харунович	ТП-2-090822	09.08.2022	ТРЦ Перловский	10000,00	10000,00
10	ИП Холманских Андрей Витальевич	ТП-1-111119	11.11.2019	ТРЦ Перловский	500,00	20000,00
11	ИП ХУСАИНОВА КАМИЛИЯ ДАМИРОВИ	ТП-1-090421	09.04.2021	ТРЦ Перловский	20200,00	20200,00
12	ИП Цатурян Лусинэ Мкртчичевна	ТП-1-100815	10.08.2015	ТРЦ Перловский	14745,76	14745,76
13	ИП Чан Тхи Ань	ТП-1-271120	27.11.2020	ТРЦ Перловский	10000,00	10000,00
14	ИП Шатравин Владимир Иванович	ТП-1-230622	23.06.2022	ТРЦ Перловский	10000,00	10000,00
15	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-010722	01.07.2022	ТРЦ Перловский	10000,00	10000,00
16	ООО АЛЬКОР И КО	ТП-1-261113	26.11.2013	ТРЦ Перловский	100,00	100,00
17	ООО АРМ КБР	ТП-1-120122	12.01.2022	ТРЦ Перловский	10000,00	20000,00
18	ООО АРМ КБР	ТП-1-250223	25.02.2023	ТРЦ Перловский	500,00	500,00
19	ООО БРИАР	ТП-1-240818	24.08.2018	ТРЦ Перловский	20338,98	20338,98
20	ООО БРИАР	ТП-1-030718	03.07.2018	ТРЦ Перловский	25423,73	25423,73
21	ООО КИНОВИЖН	ТП-1-011124	01.11.2024	ТРЦ Перловский	32461,02	32461,02
22	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	ТП-1-181022	18.10.2022	ТРЦ Перловский	15000,00	15000,00
23	ООО СИСТЕМА ПБО	ТП-1-281222	28.12.2022	ТРЦ Перловский	20000,00	20000,00
24	ООО СТАТУС ПЕРЕВОД	ТП-1-010724	01.07.2024	ТРЦ Перловский	10751,20	10751,20
25	ООО УАЙТ БОКС МЕДИА	ТП-1-010422	01.04.2022	ТРЦ Перловский	22000,00	22000,00
26	ООО ФЕШН ОПТИК	ТП-1-010322	01.03.2022	ТРЦ Перловский	15000,00	15000,00
					342173,23	390910,52

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






СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080

ООО "М-Консалт"

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 11.08.2010г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 11.08.2010г.,
Свидетельство № 1255/77-1111/10

Дата выдачи: 09.01.2025г.

**ГОСТ Р
ИСО 9001**

№ РОСС RU.AU.01.A01.1.3.0010
Дата выдачи: 18.05.2023г
Срок действия: 18.05.2025г

Окончание действия: 31.12.2025г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков






НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»

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.</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.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

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



(Комарницкая М.И.)

(подпись) М.И. «16» апреля 2025г.

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор

(подпись) М.П.

(Лазарев П.Ю.)



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС №392/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 392/2024/СП134/765 от 14.10.2024г. (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 2024 г. по «31» октября 2025 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 (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиям) 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 трёх лет.</p> <p>Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного 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»
 Руководитель Центра корпоративных и партнерских продаж
 Управление продаж по г. Москва ДБМР БАОП

Страхователь:
Крылов Сергей Сергеевич



(Крылов С.С.)





