



**ЛЛ·КОНСАЛТ**  
оценка всех видов имущества



# ОТЧЕТ 10241/0626

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

Дата оценки:  
4 июня 2026 г.

Дата составления отчета:  
4 июня 2026 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: 123112, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, дом 6, строение 2, помещение 1/1/12, 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](http://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](mailto:info@LL-Consult.ru)  
[www.LL-Consult.ru](http://www.LL-Consult.ru)

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №3 от «25» мая 2026г. к Договору №Р-95/ЛЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от «17» марта 2025 г., заключенное между Заказчиком – ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

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

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

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

**Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, по состоянию на 4 июня 2026 г. составила без НДС (22%):**

**1 223 600 000 (Один миллиард двести двадцать три миллиона шестьсот тысяч) руб.**

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

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

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «ЛЛ-Консалт»

Оценщик

Дата составления отчета



Лазарев П.Ю.

Крылов С.С.

4 июня 2026 г.

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

Отчет: 10241/0626

**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	1 129 060 051
2	Здание ТП-282	50:12:0100411:244	20,4	509 597
3	Здание ТП-283	50:12:0100411:245	24	599 526
4	Земельный участок	50:12:0100411:266	1278 +/- 13	11 929 877
5	Земельный участок	50:12:0100411:267	9398 +/- 34	81 500 949
-	<b>Итого:</b>	-	-	<b>1 223 600 000</b>

Оценщик

Дата составления отчета

Крылов С.С.

4 июня 2026 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА</b> .....	<b>6</b>
<b>2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>6</b>
<b>3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>6</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ</b> .....	<b>11</b>
<b>5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>11</b>
<b>6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b> .....	<b>12</b>
<b>7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА</b> .....	<b>13</b>
<b>8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА</b>	<b>13</b>
<b>9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>13</b>
<b>10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА</b> .....	<b>14</b>
<b>11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b> .....	<b>15</b>
<b>12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>15</b>
<b>13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ</b> .....	<b>16</b>
13.1 Работа с информацией в процессе оценки .....	16
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	16
13.3 Осмотр объекта оценки.....	16
13.4 Прочие источники информации .....	17
<b>14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>17</b>
14.1 Имущественные права .....	17
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки .....	18
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	18
14.4 Износ, устаревания объекта оценки .....	25
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	26
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки.....	32
14.7 Описание местоположения .....	32
<b>15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>36</b>
<b>16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>37</b>
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	37
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
<b>17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>51</b>
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
<b>18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>56</b>
18.1 Описание методики оценки.....	56
18.2 Определение арендных платежей.....	56
18.3 Определение чистого операционного дохода.....	63
18.4 Расчет коэффициента капитализации .....	65
18.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу .....	65
<b>19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>66</b>
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.....	77
<b>20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>79</b>
20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	79
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	80
20.3 Определение итоговой стоимости объекта оценки .....	81
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>83</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>86</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>92</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА.....</b>	<b>133</b>

## 1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	4 июня 2026 г.
Порядковый номер отчета	10241/0626

## 2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №3 от «25» мая 2026г. 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: 10241/0626

- ✓ предполагается сделка с объектом оценки;
  - ✓ предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование
  - ✓ характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
6. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
  7. Дата оценки: 4 июня 2026 г.
  8. Срок проведения оценки: с даты подписания настоящего Задания по «04» июня 2026 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», полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №1310/2026/СП134/765 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 23.04.2026г. Страховая сумма – 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей. Период страхования: 29.05.2026г. по 28.05.2027г.
  15. Сведения о работниках Исполнителя – оценщиках, которые (один из которых) будут осуществлять оценку по настоящему Договору:

#### 15.1 Лошков Владислав Валерьевич

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

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

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

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

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

#### 15.2 Крылов Сергей Сергеевич

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

Отчет: 10241/0626

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

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

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

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

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

### 15.3 Лазарев Павел Юрьевич

Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» ИНН 7719285541, ОГРН 1047746007484, 125167, г. Москва, 4-я улица 8 марта, д.6А. Номер по реестру: № 1355.77 от 23.12.2014г.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: ПАО СК «Росгосстрах», полис № 967/2025/СП134/765 от 07.10.2025г., срок действия страхования с 01.11.2025г. по 31.10.2026г., Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №035659-3 от 19.01.2024 г. действителен до 19.01.2027 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №035626-1 от 15.01.2024г., действителен до 15.01.2027г.

ИНН: 500111165770, СНИЛС 031-142-184-88.

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

- ✓ 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: 10241/0626

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

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное (сокращенное) наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «ТРЦ Перловский» (ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»)
ОГРН	5067746107391
Дата государственной регистрации	14.08.2006
Местонахождение	123112, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, дом 6, строение 2, помещение 1/1/12
ИНН	7703603950
КПП	770301001

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

Отчет: 10241/0626

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

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495) 787-68-01, (495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности юридического лица	Полис №1310/2026/СП134/765 от 23 апреля 2026 г.
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2026 г. по 28.05.2027 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 01.01.2022 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты оценки:

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

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

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

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

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

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

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

## 11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

## 12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

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

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

## **13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

### **13.1 Работа с информацией в процессе оценки**

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

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

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

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

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы.

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

1. Тех. паспорт на «Здание многофункционального торгово-развлекательного центра»;
2. Справка о балансовой стоимости;
3. Выписки из ЕГРН;
4. Реестр арендаторов;
5. Реестр вакантных площадей;
6. Данные о фактических доходах/расходах за 2025 г. – апрель 2026 г.;
7. Данные о дополнительном доходе ТРЦ «Перловский» от рекламы;
8. Письмо представление.

### **13.3 Осмотр объекта оценки**

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

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

## 13.4 Прочие источники информации

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

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

## 14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 14.1 Имущественные права

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

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

**Таблица 2. Реквизиты управляющей компании.**

Полное (сокращенное) наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «ТРЦ Перловский» (ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»)
ОГРН	5067746107391
Дата государственной регистрации	14.08.2006
Местонахождение	123112, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, дом 6, строение 2, помещение 1/1/12
ИНН	7703603950
КПП	770301001

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

**Таблица 3. Реквизиты государственной регистрации права.**

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

Источник: Выписки из ЕГРН.

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

Отчет: 10241/0626

## 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
<b>Информация, идентифицирующая объект оценки</b>		
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
<b>Основные характеристики</b>		
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.	1 232 496 460.37	Данные публичной кадастровой карты, <a href="https://nspd.gov.ru">https://nspd.gov.ru</a>
<b>Основные количественные параметры</b>		
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
<b>Конструктивные элементы, отделка и коммуникации</b>		
Материал стен	Из прочих материалов	Выписка из ЕГРН
Наличие электроснабжения	Да	Осмотр
Наличие газоснабжения	Нет	Осмотр
Наличие отопления	Да	Осмотр
Наличие водоснабжения	Да	Осмотр
Наличие канализации	Да	Осмотр
Отделка	Улучшенная отделка	Осмотр

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

Отчет: 10241/0626

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

Показатель	Значение	Источник информации
<b>Информация, идентифицирующая объект оценки</b>		
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
<b>Основные характеристики</b>		
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.	556 282.85	Данные публичной кадастровой карты, <a href="https://nspd.gov.ru">https://nspd.gov.ru</a>
<b>Основные количественные параметры</b>		
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	-
<b>Конструктивные элементы, отделка и коммуникации</b>		
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
<b>Информация, идентифицирующая объект оценки</b>		
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
<b>Основные характеристики</b>		
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, <a href="https://nspd.gov.ru">https://nspd.gov.ru</a>
<b>Основные количественные параметры</b>		
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	-
<b>Конструктивные элементы, отделка и коммуникации</b>		
Материал стен	Железобетонные	Выписка из ЕГРН
Наличие электроснабжения	Да	Осмотр
Наличие газоснабжения	Нет	Осмотр
Наличие отопления	Да	Осмотр
Наличие водоснабжения	Да	Осмотр

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

Отчет: 10241/0626

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие канализации	Да	Осмотр
Отделка	Простая	Осмотр

## Сведения о земельном участке

Таблица 7. Сведения о земельном участке.

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

## Сведения о перепланировках

Данные отсутствуют.

## Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличается хорошей транспортной доступностью.

## Территория и парковка

Таблица 8. Сведения о прилегающей территории и парковке.

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

## Описание ТРЦ «Перловский»

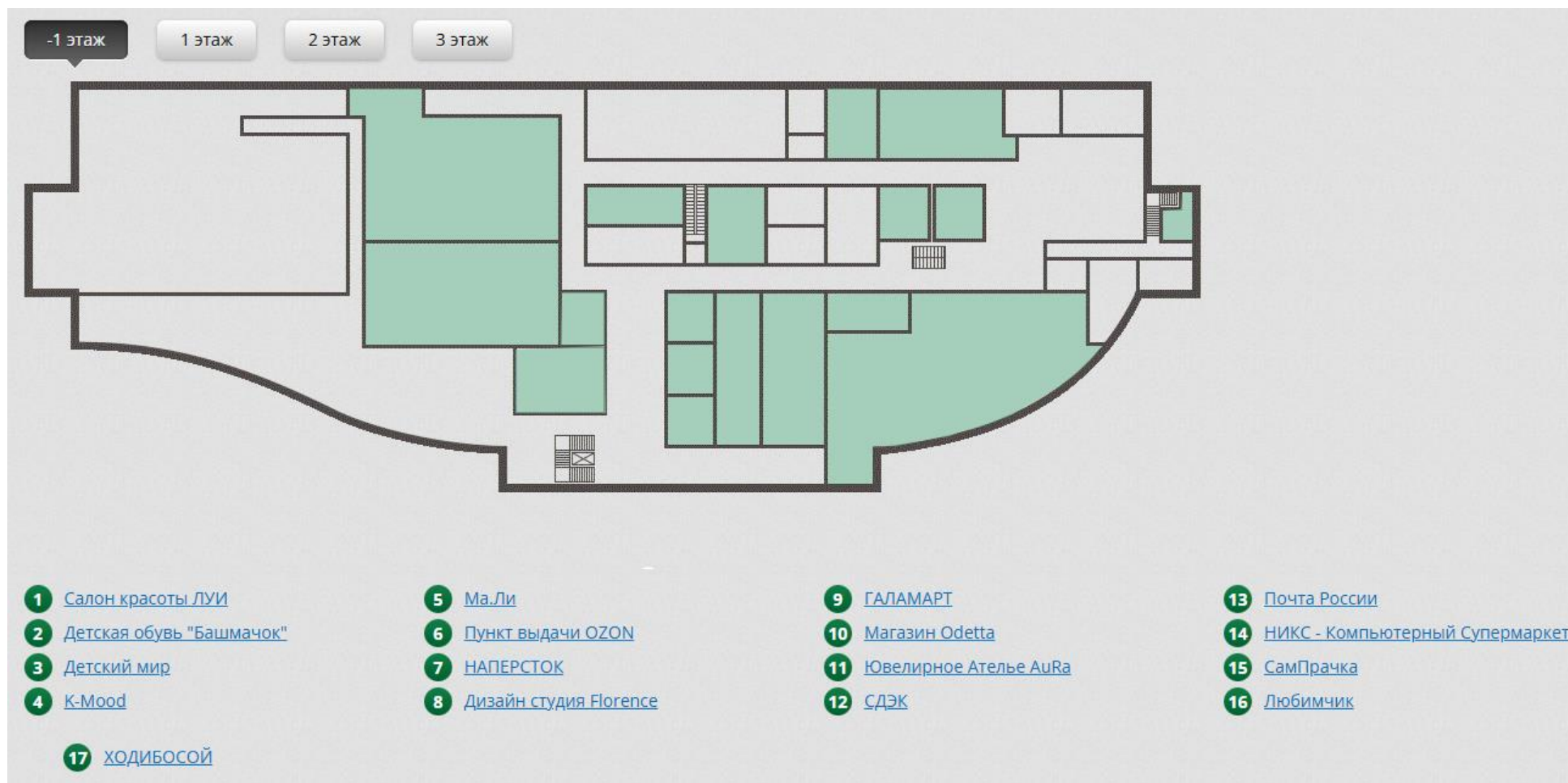
Торговый Центр Перловский находится по адресу Московская область, Мытищи, улица Селезнева, 33, расположен недалеко от метро «Медведково».

Здание площадью 21 029.7 м<sup>2</sup>, 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/>

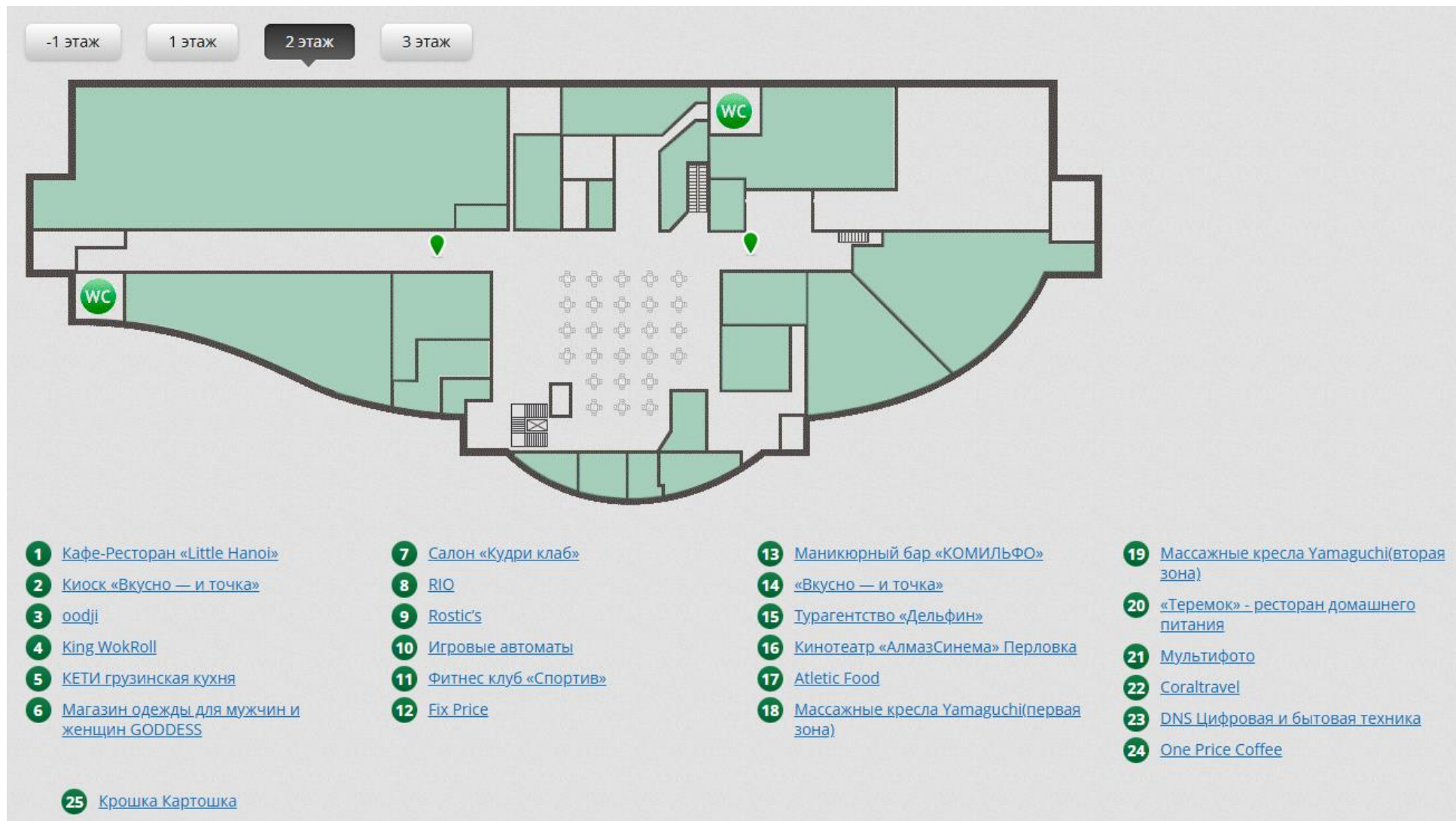
Рисунок 2. План ТРЦ (1 этаж)


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

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

Отчет: 10241/0626

Рисунок 3. План ТРЦ (2 этаж)

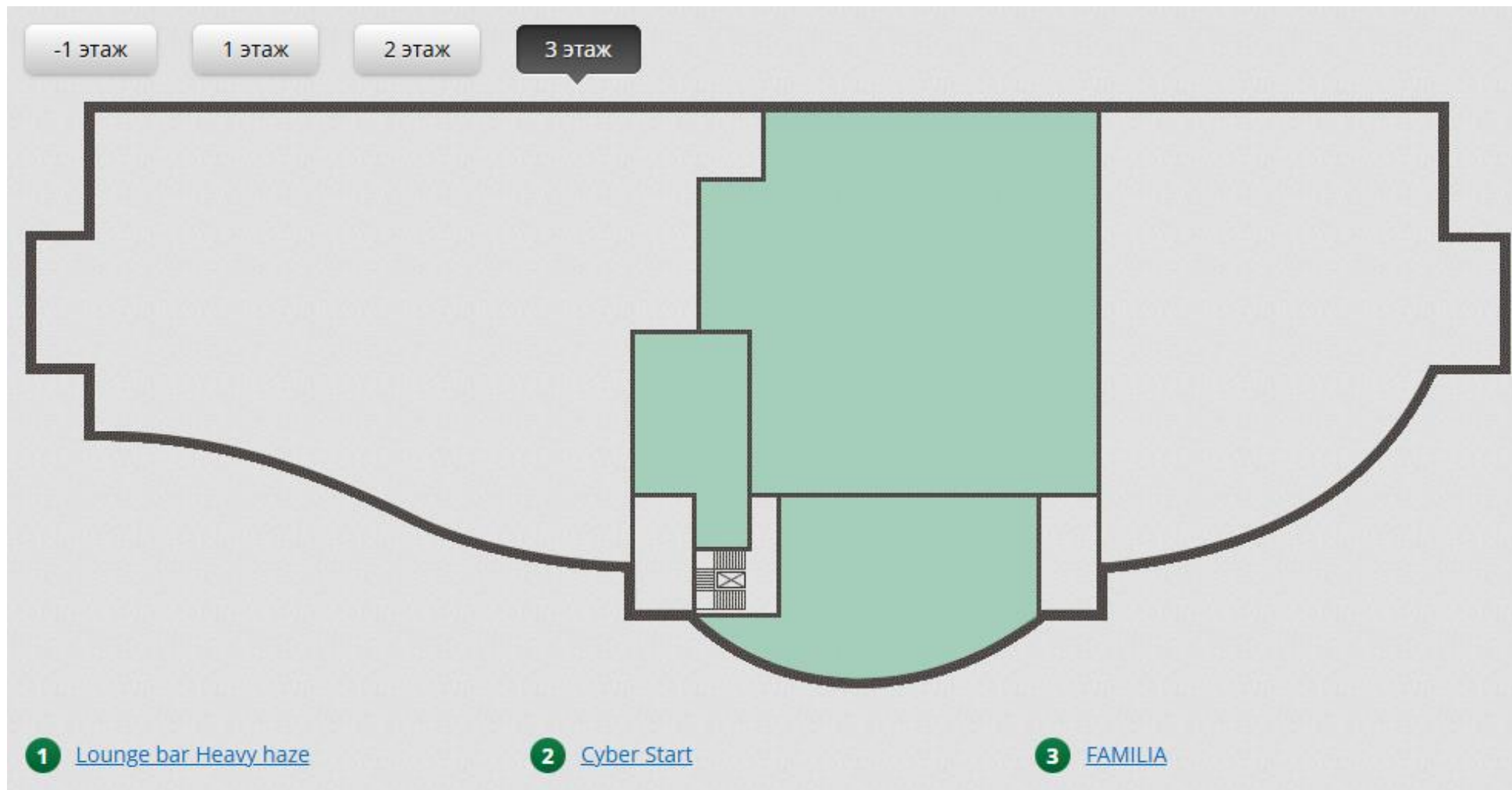


Источник: <http://www.tcperlovsky.ru/plan/>

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

Отчет: 10241/0626

Рисунок 4. План ТРЦ (3 этаж)



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

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

Отчет: 10241/0626

### Фотографии объекта оценки



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

## 14.4 Износ, устаревания объекта оценки

### Общая характеристика технического состояния.

Объект недвижимости находится в хорошем состоянии, ремонт не требуется.

### Физический износ.

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

Таблица 9. Укрупненная шкала физического износа.

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

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

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). [http://snipov.net/c\\_4746\\_snip\\_112727.html](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 2025 г. – апрель 2026 г.

Данные о фактических доходах/расходах за 2025 г. – апрель 2026 г. представлены в отчёте без учета нетипичных доходов и расходов, не относящихся к деятельности оцениваемого торгового центра, таких как:

- Прочие расходы Фонда;
- Вознаграждение Спецдеп;
- Вознаграждение Спецрег;
- Аудит;
- Оценка;
- Брокерские.

Помимо этого, строка «НДС» также исключена из состава расходов, поскольку НДС носит транзитный характер - арендодатель получает его в составе арендных платежей и перечисляет в бюджет, не формируя реального операционного расхода; включение данной строки при доходах, также содержащих НДС, приводило бы к необоснованному занижению чистого операционного дохода и, как следствие, рыночной стоимости объекта.

По состоянию на дату оценки в аренду сдано 13 777,34 кв. м, вакантных площадей 1 757,0 кв. м (согласно реестру вакантных площадей), таким образом, общая арендопригодная площадь составляет 15 534,3 кв. м, а уровень недозагрузки на дату оценки составляет 11,3%.

**Таблица 10. Данные о фактических доходах/расходах за 2025 г. – апрель 2026 г. (тыс. руб. с НДС).**

тыс. руб., вкл. НДС	янв 25	фев 25	мар 25	апр 25	май 25	июн 25	июл 25	авг 25	сен 25	окт 25	ноя 25	дек 25	2025 г.	янв 26	фев 26	мар 26	апр 26	2026 г. (4 мес.)
<b>ДОХОДЫ</b>	<b>29 139</b>	<b>28 501</b>	<b>28 479</b>	<b>32 133</b>	<b>26 313</b>	<b>27 771</b>	<b>29 684</b>	<b>27 777</b>	<b>28 953</b>	<b>29 379</b>	<b>28 411</b>	<b>33 359</b>	<b>349 899</b>	<b>25 382</b>	<b>32 185</b>	<b>30 505</b>	<b>31 063</b>	<b>119 135</b>
Базовая аренда	26 260	25 303	25 082	28 791	23 320	24 627	26 800	24 783	24 955	26 009	25 060	29 755	310 745	21 859	28 651	26 545	27 063	104 118
Переменная аренда	2 879	3 198	3 397	3 342	2 993	3 109	2 884	2 994	3 998	3 297	3 351	3 604	39 046	3 523	3 534	3 938	4 000	14 995
Страховое возмещение						35				73			108			22		22
<b>РАСХОДЫ</b>	<b>12 477</b>	<b>19 677</b>	<b>11 999</b>	<b>18 705</b>	<b>11 328</b>	<b>11 610</b>	<b>20 102</b>	<b>13 994</b>	<b>15 052</b>	<b>20 628</b>	<b>18 859</b>	<b>17 245</b>	<b>191 678</b>	<b>11 312</b>	<b>22 996</b>	<b>22 271</b>	<b>26 839</b>	<b>83 418</b>
Вознаграждение УК	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	18 000	1 500	1 500	1 500	1 500	6 000
Страховая премия									320			320	641					0
Аренда земли													0					0
Налог на имущество		6 182		6 182			6 182			6 182			24 727		6 180		7 721	13 901
Земельный налог		382		382			382			382			1 530		382		382	765
Эксплуатационные расходы	6 684	6 767	5 888	6 487	5 580	6 046	7 537	6 847	7 696	8 288	12 725	9 327	89 872	5 811	9 467	15 729	12 299	43 306
Коммунальные расходы	4 279	4 832	4 597	4 142	4 231	4 050	4 487	5 632	5 521	4 262	4 619	6 083	56 734	3 986	5 451	5 027	4 925	19 389
Прочие расходы	15	14	14	12	17	14	14	15	15	14	15	15	174	15	16	15	12	57

Источник: Данные Заказчика.

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

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2026 начисление в мае 2026	Начисление рублей в месяц с НДС	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2026 начисление в мае 2026	Начисление рублей в месяц с НДС
1	АО ТБанк	ТП-1-140819	14.08.2019	неопр.	Банкомат	1	1	16 500,00			16 500,00	16 500,00			16 500,00
2	АО КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК (РОССИЯ)	ТП-1-020913	02.09.2013	неопр.	Банкомат	1	1	22 156,66			22 156,66	22 156,66			22 156,66
3	АО ЛОТЕРЕИ МОСКВЫ	ТП-1-030818	03.08.2018	неопр.	Лотереи	1	2,89	128 785,46	1 610,34		130 395,80	128 785,46	1 610,34		130 395,80
4	АО ПЕРЕКРЕСТОК ТД	МТРЦ-01-Д	18.04.2012	19.06.2027	Супермаркет	0,1	2 143,8	3 866 415,22	728 401,49	1 176 907,53	5 771 724,24	3 866 415,22	728 401,49	1 176 907,53	5 771 724,24
5	АО ПОЧТА РОССИИ	ТП-1-080721	08.07.2021	неопр.	Почта	подвальный	105	32 452,00	42 273,00		74 725,00	32 452,00	42 273,00		74 725,00
6	АО Русская телефонная компания	ТП-1-180416	18.04.2016	неопр.	Салон связи	1	58,9	449 041,17	36 881,19		485 922,36	510 379,00	31 044,77		541 423,77
7	АО СЛУЖБА ТСИ	ТП-1-160713	16.07.2013	неопр.	Провайдер	3	1	20 333,34			20 333,34	20 333,34			20 333,34
8	АО ТЕРЕМОК-ИНВЕСТ	ТП-1-270114	27.01.2014	28.02.2030	Общепит	2	55,45	222 020,53	33 080,25		255 100,78	222 020,53	33 080,25		255 100,78
9	АО ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ	ТП-3-010713	01.07.2013	неопр.	Провайдер	1	1	15 643,40			15 643,40	15 643,40			15 643,40
10	АО ЮНИСТРИМ КБ	ТП-1-100323	10.03.2023	неопр.	Банк	1	25,3	194 017,20	12 150,30		206 167,50	194 017,20	12 150,30		206 167,50
11	Ерошенко Яна Александровна (ФЛ)	ТП-2-171023	17.10.2023	неопр.	Маникюр	4	15,7	6 527,52	9 972,48		16 500,00	6 527,52	9 972,48		16 500,00
12	ИП Арабова Муножат Хасанова	ТП-1-221223	22.12.2023	неопр.	Салаты	1	6	97 624,00	2 376,00		100 000,00	97 624,00	2 376,00		100 000,00
13	ИП Асатрян Ален Рудольфович	ТП-2-100323	10.03.2023	неопр.	Общепит	1	24,4	186 385,09	9 662,40		196 047,49	186 385,09	9 662,40		196 047,49

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

Отчет: 10241/0626

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2026 начисление в мае 2026	Начисление рублей в месяц с НДС	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2026 начисление в мае 2026	Начисление рублей в месяц с НДС
14	ИП Асатрян Рудольф Акопович	ТП-1-200916	20.09.2016	неопр.	Общепит	2	30,6	128 191,59	12 935,54		141 127,13	128 191,59	12 935,54		141 127,13
15	ИП Асатрян Эдгар Акопович	ТП-2-170717	17.07.2017	неопр.	Склад	1	12,6	6 615,00			6 615,00	6 615,00			6 615,00
16	ИП Асатрян Эдита Эдгаровна	ТП-1-241019	24.10.2019	неопр.	Парикмахерская	подвальный	60	36 844,00	24 156,00		61 000,00	36 844,00	24 156,00		61 000,00
17	ИП Афанасьева Татьяна Сергеевна	ТП-1-301225	30.12.2025	20.11.2026	Игровые аппараты	2	1	9 300,00	700,00		10 000,00	9 300,00	700,00		10 000,00
18	ИП Балаян Артур Борисович	ТП-1-180117	18.01.2017	неопр.	Не прод. Товары	1	28,7	138 638,18	18 230,05		156 868,23	161 516,16	11 365		172 881,36
19	ИП Бежан Людмила Тихоновна	ТП-1-020226	02.02.2026	20.12.2026	Не прод. Товары	1	30,02	230 447,44	19 386,31		249 833,75	230 447,44	19 386,31		249 833,75
20	ИП Бражников Петр Игоревич	ТП-3-300518	30.05.2018	неопр.	Салон красоты	2	93,2	113 962,16			113 962,16	113 962,16			113 962,16
21	ИП Васильев Вадим Александрович	ТП-1-261223	26.12.2023	неопр.	Игровые аппараты	2	4	28 812,00	1 188,00		30 000,00	28 812,00	1 188,00		30 000,00
22	ИП Ветхов Валерий Сергеевич	ТП-3-140818	14.08.2018	неопр.	Прачка	подвальный	36	23 471,89	14 968,80		38 440,69	23 471,89	14 968,80		38 440,69
23	ИП Ворожцов Валерий Леонидович	ТП-1-241215	24.12.2015	неопр.	Не прод. Товары	подвальный	140	99 044,87	65 988,40		165 033,27	99 044,87	65 988,40		165 033,27
24	ИП Греник Янина Евгеньевна	ТП-2-110423	11.04.2023	неопр.	Прод. Товары	1	23	180 892,00	9 108,00		190 000,00	180 892,00	9 108,00		190 000,00
25	ИП ГУЛЕВИЧ ДМИТРИЙ РУСЛАНОВИЧ	ТП-1-210823	21.02.2023	20.04.2027	Общепит	1	82,6	576 745,24	33 254,76		610 000,00	576 745,24	33 254,76		610 000,00
26	ИП Давыдова Марина Леонидовна	ТП-1-220323	22.03.2023	неопр.	Игровые аппараты	1,2	6	68 751,07	2 415,60		71 166,67	68 751,07	2 415,60		71 166,67
27	ИП Дренькова Елена Николаевна	ТП-3-311212	31.12.2012	неопр.	Студия загара	2	36,5	147 637,03	16 364,78		164 001,81	147 637,03	16 364,78		164 001,81
28	ИП Зиновьев Алексей Алексеевич	ТП-1-240119	24.01.2019	неопр.	Игровые аппараты	2	21	15 000,00			15 000,00	15 000,00			15 000,00
29	ИП Зуев Кирилл Андреевич	ТП-3-300426	30.04.2026	07.06.2026	Выставка	2	86	100 000,00			100 000,00	100000			100 000,00
30	ИП Иванова Жанна Геннадьевна	ТП-1-140225	14.02.2025	неопр.	Общепит	2	39,8	261 957,50	17 625,83		279 583,33	261 957,50	17 625,83		279 583,33
31	ИП Ильясов Георгий Борисович	ТП-1-011224	01.12.2024	неопр.	Фото услуги	2	53,9	61 211,71	21 771,29		82 983,00	61 211,71	21 771,29		82 983,00
32	ИП Корайкин Алексей Иванович	ТП-1-170119	17.01.2019	неопр.	Одежда	1	38,4	246 533,28	15 966,72		262 500,00	246 533,28	15 966,72		262 500,00
33	ИП Кудукина Кристина Михайловна	ТП-1-140323	14.03.2023	неопр.	Одежда	подвальный	82	52 004,40	34 095,60		86 100,00	52 004,40	34 095,60		86 100,00
34	ИП Кулаков Вадим Анатольевич	ТП-2-120118	12.01.2018	неопр.	Прод. Товары	1	32	260 740,77	18 722,29		279 463,06	260 740,77	18 722,29		279 463,06
35	ИП Лазуткина Ольга Дмитриевна	ТП-1-010514	01.05.2014	неопр.	Ремонт телефонов	1	6	52 715,75	3 811,14		56 526,89	52 715,75	3 811,14		56 526,89
36	ИП Магомадова Елизавета Аюбовна	ТП-1-090822	09.08.2022	неопр.	Одежда	подвальный	53	32 012,00	20 988,00		53 000,00	32 012,00	20 988,00		53 000,00
37	ИП Магомадова Елизавета Аюбовна	ТП-1-200922	20.09.2022	неопр.	Склад	4	20	4 228,00	2 772,00		7 000,00	4 228,00	2 772,00		7 000,00
38	ИП Майорова Валентина Сергеевна	ТП-1-060922	06.09.2022	неопр.	Маникюрные принадлежности	1	50,6	167 711,77	20 371,56		188 083,33	179 962,4	20 037,6		200 000,00
39	ИП Малаев Далер Абдумуталибович	ТП-1-170524	17.05.2024	неопр.	Торговые ряды	НТО	300	305 000,00			305 000,00	305 000,00			305 000,00
40	ИП Малаев Далер Абдумуталибович	ТП-1-171023	17.10.2023	неопр.	Торговые ряды	НТО	300	508 333,33			508 333,33	508 333,33			508 333,33
41	ИП Малаев Далер Абдумуталибович	ТП-1-241123	24.11.2023	неопр.	Офис	4	14,7	8 878,80	5 821,20		14 700,00	8 878,80	5 821,20		14 700,00
42	ИП Миари Ирина Викторовна	ТП-1-190724	19.07.2024	неопр.	Студия дизайна	подвальный	35	27 969,80	14 830,20		42 800,00	27 969,80	14 830,20		42 800,00
43	ИП Микаелян Самвел Борисович	ТП-2-280417	28.04.2017	неопр.	Туалеты	подвальный	132,2	50 847,46			50 847,46	50 847,46			50 847,46
44	ИП Миралиев Шукрулло Миралиевич	ТП-1-140818	14.08.2018	неопр.	Прод. Товары	1	6,6	113 883,11	3 929,89		117 813,00	113 883,11	3 929,89		117 813,00
45	ИП Муминов Темур Рахмидинович	ТП-1-230124	23.01.2024	неопр.	Общепит	1	215	204 785,10	95 214,90		300 000,00	204 785,10	95 214,90		300 000,00

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

Отчет: 10241/0626

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2026 начисление в мае 2026	Начисление рублей в месяц с НДС	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2026 начисление в мае 2026	Начисление рублей в месяц с НДС
46	ИП Мурадова Наталья Анатольевна	ТП-2-170119	17.01.2019	неопр.	Одежда	подвальный	17	14 078,04	6 933,96		21 012,00	14 078,04	6 933,96		21 012,00
47	ИП Патрикеев Владислав Владимирович	ТП-1-140823	14.08.2023	неопр.	Ювелирный	1	6	65 000,00			65 000,00	65 000,00			65 000,00
48	ИП Плиев Бронк Хамзатович	ТП-1-280918	28.09.2018	неопр.	Аксессуары для телефонов	1	8	96 832,00	3 168,00		100 000,00	96 832,00	3 168,00		100 000,00
49	ИП Погребняк Юлия Владимировна	ТП-1-151223	15.12.2023	неопр.	Ковры	подвальный	61	61 000,00			61 000,00	61 000,00			61 000,00
50	ИП Поздеева Елена Викторовна	ТП-5-310718	26.02.2025	неопр.	Ремонт часов	1	5,04	115 722,08	3 000,99		118 723,07	115 722,08	3 000,99		118 723,07
51	ИП Поладова Наиля Эльгамовна	ТП-1-270122	27.01.2022	неопр.	Дом быта	1	50	143 090,75	24 659,25		167 750,00	143 090,75	24 659,25		167 750,00
52	ИП Полоников Андрей Анатольевич	ТП-1-100425	10.04.2025	неопр.	Бижутерия	1	9,5	87 675,30	3 824,70		91 500,00	87 675,30	3 824,70		91 500,00
53	ИП Пряхин Евгений Александрович	ТП-1-250221	25.02.2021	неопр.	Одежда	1	43	50 392,00	19 608,00		70 000,00	50 392,00	19 608,00		70 000,00
54	ИП Пьянков Михаил Юрьевич	ТП-2-220817	22.08.2017	неопр.	Склад	подвальный	6,2	4 576,27			4 576,27	4 576,27			4 576,27
55	ИП Пьянков Михаил Юрьевич	ТП-1-161216	16.12.2016	неопр.	Обувь	4	28,1	29 999,98			29 999,98	29 999,98			29 999,98
56	ИП Семенов Александр Андреевич	ТП-1-171024	17.10.2024	20.09.2026	Офис	4	22	13 288,00	8 712,00		22 000,00	13 288,00	8 712,00		22 000,00
57	ИП Семенова Наталья Валерьевна	ТП-6-310718	31.07.2018	неопр.	Колготки	1	8	66 153,16	4 797,21		70 950,37	66 153,16	4 797,21		70 950,37
58	ИП Семченков Андрей Валерьевич	ТП-1-190625	19.06.2025	неопр.	Пункт выдачи товаров	подвальный	52	29 369,95	33 030,05		62 400,00	29 369,95	33 030,05		62 400,00
59	ИП Сукиасян Мариам Карленовна	ТП-2-100323	10.03.2023	неопр.	Салон красоты	1	24,4	186 385,09	9 662,40		196 047,49	186 385,09	9 662,40		196 047,49
60	ИП Улжаева Ноила Нематжоновна	ТП-1-271221	27.12.2021	неопр.	Общепит	2	73,7	320 814,80	29 185,20		350 000,00	320 814,80	29 185,20		350 000,00
61	ИП Уразова Татьяна Владимировна	ТП-2-200418	20.04.2018	неопр.	Одежда	1	39,75	218 387,19	16 528,05		234 915,24	218 387,19	16 528,05		234 915,24
62	ИП Устинов Максим Владимирович	ТП-1-071119	07.11.2019	неопр.	Обувь	1	37,9	60 000,00			60 000,00	60 000,00			60 000,00
63	ИП Федулов Алексей Георгиевич	ТП-1-290623	29.06.2023	неопр.	Игровые аппараты	2	1	9 104,00	396,00		9 500,00	9 104,00	396,00		9 500,00
64	ИП Фомичев Алексей Григорьевич	ТП-1-020313	02.03.2013	неопр.	Ювелирный	0	26,4	24 545,60	10 454,40		35 000,00	24 545,60	10 454,40		35 000,00
65	ИП Хадзиев Султан Харунович	ТП-1-270220	27.02.2020	неопр.	Табак	1	18	193 954,95	7 858,62		201 813,57	193 954,95	7 858,62		201 813,57
66	ИП Хадзиев Султан Харунович	ТП-1-141223	14.12.2023	неопр.	Склад	4	19	11 476,00	7 524,00		19 000,00	11 476,00	7 524,00		19 000,00
67	ИП Хадзиев Султан Харунович	ТП-1-250625	25.06.2025	20.06.2026	Склад	подвальный	23,6	9 009,44	14 990,56		24 000,00	9 009,44	14 990,56		24 000,00
68	ИП Холманских Андрей Витальевич	ТП-1-180719	18.07.2019	неопр.	Компьютерный клуб	3	150	73 659,68	72 201,08		145 860,76	73 659,68	72 201,08		145 860,76
69	ИП Хусаинова Камилия Дамировна	ТП-1-310718	31.07.2018	20.07.2028	Магазин пром товаров	подвальный	294	277 820,20	158 619,37		436 439,57	277 820,20	158 619,37		436 439,57
70	ИП Хусаинова Камилия Дамировна	ТП-1-160819	16.08.2019	неопр.	Магазин пром товаров	подвальный	42,1	27 710,47			27 710,47	27 710,47			27 710,47
71	ИП Цатурян Лусинэ Мкртичевна	ТП-1-100118	10.01.2018	неопр.	Косметология	4	109,2	28 781,57	44 540,50		73 322,07	28 781,57	44 540,50		73 322,07
72	ИП Цатурян Лусинэ Мкртичевна	ТП-1-230522	23.05.2022	неопр.	Маникюр	2	57,2	195 527,05	24 972,95		220 500,00	195 527,05	24 972,95		220 500,00
73	ИП Чан Тхи Ань	ТП-1-111219	11.12.2019	неопр.	Общепит	2	28,8	179 834,60	14 798,32		194 632,92	179 834,60	14 798,32		194 632,92
74	ИП Шатрапина Светлана Ивановна	ТП-1-180122	18.01.2022	неопр.	Услуги печати	1	80	208 003,91	39 149,03		247 152,94	208 003,91	39 149,03		247 152,94
75	ИП Шацкова Лидия Александровна	ТП-1-010716	01.07.2016	неопр.	Ателье	подвальный	36,6	38 440,71			38 440,71	38 440,71			38 440,71
76	ИП Шеремет Степан Сергеевич	ТП-1-250723	25.07.2023	неопр.	Игровые аппараты	2	1	14 604,00	396,00		15 000,00	14 604,00	396,00		15 000,00
77	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-261225	26.12.2025	30.11.2035	Гимнастика	2	501,5	10 000,00	260 000,00		270 000,00	10 000,00	260 000,00		270 000,00

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

Отчет: 10241/0626

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2026 начисление в мае 2026	Начисление рублей в месяц с НДС	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2026 начисление в мае 2026	Начисление рублей в месяц с НДС
78	ИП Ясаманов Левон Владимирович	ТП-2-300426		неопр.	Одежда	подвальный		25 054,93	19 945,07		45 000,00	25 054,93	19 945,07		45 000,00
79	ООО АВГУСТ	ТП-1-220518	22.05.2018	неопр.	Одежда	1	299	87 103,73	126 396,27	17 261,92	230 761,92	87 103,73	126 396,27	17 261,92	230 761,92
80	ООО АЛЬКОР И КО	ТП-1-190313	19.03.2013	31.03.2027	Парфюмерия	1	370	275 720,00	122 000,00	6 766,07	404 486,07	275 720,00	122 000,00	6 766,07	404 486,07
81	ООО АРМ КБР	ТП-1-121023	12.10.2023	неопр.	Офис	1	31,1	18 784,40	12 315,60		31 100,00	18 784,40	12 315,60		31 100,00
82	ООО АРМ КБР	ТП-1-190623	19.06.2023	неопр.	Кальенная	1	400	129 864,00	174 636,00		304 500,00	129 864,00	174 636,00		304 500,00
83	ООО БРЕНДМАРТ	ТП-1-081025	08.10.2025	20.07.2026	Обувь	1	31	140 000,00	20 000,00		160 000,00	140 000,00	20 000,00		160 000,00
84	ООО БРИАР	ТП-3-010216	01.02.2016	неопр.	Зоомагазин	подвальный	323,9	359 968,15			359 968,15	359 968,15			359 968,15
85	ООО БЭСТ ПРАЙС	МТРЦ-26-К/1	28.02.2009	неопр.	Не прод. Товары	2	273,7	478 546,59			478 546,59	478 546,59			478 546,59
86	ООО ВИЛМ	ТП-1-010323	01.03.2023	20.01.2027	Одежда	1	805,7	610 721,07	511 772,58		1 122 493,65	610 721,07	511 772,58		1 122 493,65
87	ООО ДАЛЕРСТРОЙ	ТП-1-250925	25.09.2025	20.09.2026	Аренда земельных участков	4	41,1	19 208,44	26 541,56		45 750,00	19 208,44	26 541,56		45 750,00
88	ООО ДМ	ТП-1-250123	25.01.2023	31.07.2033	Детские товары	подвальный	718,1	655 560,51			655 560,51	655 560,51			655 560,51
89	ООО ДНС РИТЕЙЛ	ТП-1-150519	15.05.2019	неопр.	Электроника	2	289,91	331 171,92	165 585,96		496 757,88	331 171,92	165 585,96		496 757,88
90	ООО ИРИС-ТЕЛ	ТП-1-010713	01.07.2013	неопр.	Провайдер	1	2	11 186,44			11 186,44	11 186,44			11 186,44
91	ООО КАПУЧИНО	ТП-1-220721	22.07.2021	неопр.	Общепит	2	83,9	84 544,48	43 615,22		128 159,70	84 544,48	43 615,22		128 159,70
92	ООО КИНОВИЖН	ТП-1-281024	28.10.2024	20.12.2029	Кинотеатр	2,3	1 103,7	254 248,90			254 248,90	254 248,90			254 248,90
93	ООО КОМПАНИЯ СЕРВИС ПЛЮС	ТП-1-110919	11.09.2019	31.12.2030	Химчистка	1	58	93 764,49	23 007,60		116 772,09	93 764,49	23 007,60		116 772,09
94	ООО ЛИНЗЫ-ТУТ	ТП-1-180722	18.07.2022	неопр.	Вендинг	1	1	11 272,80	469,70		11 742,50	11 272,80	469,70		11 742,50
95	ООО МАЙРЕСТ	ТП-1-180814	18.08.2014	31.07.2035	Общепит	2	78,4	289 335,76	40 600,39	188 447,95	518 384,10	289 335,76	40 600,39	188 447,95	518 384,10
96	ООО МАЙРЕСТ	ТП-1-301221В	30.12.2021	31.07.2026	Склад	2	8,2	11 752,80	3 247,20		15 000,00	11 752,80	3 247,20		15 000,00
97	ООО МИЛТИ	ТП-1-160519	16.05.2019	неопр.	Прод. Товары	1	8	88 630,98	5 081,52		93 712,50	88 630,98	5 081,52		93 712,50
98	ООО МОНБЛАН	ТП-1-190422	19.04.2022	неопр.	Салон связи	1	21	136 941,53	13 339,06		150 280,59	160 263,18	10 584,00		170 847,18
99	ООО МОСРЕГИОНГАЗ	ТП-1-231123	23.11.2023	неопр.	Офис	4	14,5	8 903,97	5 837,70		14 741,67	8 903,97	5 837,70		14 741,67
100	ООО МСВ РИТЕЙЛ	ТП-2-111125	11.11.2025	20.09.2026	Вендинг	2	1	9 364,81	635,19		10 000,00	9 364,81	635,19		10 000,00
101	ООО НЕО-ФАРМ	ТП-2-040919	04.09.2019	20.08.2029	Аптека	1	79,5	586 127,63	51 189,19	133 249,72	770 566,54	586 127,63	51 189,19	133 249,72	637 316,82
102	ООО НПФ РОИ	ТП-1-270813	27.08.2013	неопр.	Провайдер	1	4,7	23 000,00	2 000,00		25 000,00	23 000,00	2 000,00		25 000,00
103	ООО ОБЪЕДИНЕННАЯ КОНДИТЕРСКАЯ СЕТЬ	ТП-1-170225	17.02.2025	20.02.2030	Прод. Товары	1	100	285 919,20	43 480,80		329 400,00	285 919,20	43 480,80		329 400,00
104	ООО ОРГ-СТИЛЬ	ТП-1-210716	21.07.2016	20.08.2026	Офис	4	30,6	30 600,00			30 600,00	30 600,00			30 600,00
105	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	ТП-1-150321	15.03.2021	неопр.	Пункт выдачи товаров	подвальный	60	30 422,10	38 111,40		68 533,50	30 422,10	38 111,40		68 533,50
106	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	ТП-1-170321	17.03.2021	неопр.	Пункт выдачи товаров	подвальный	70	35 492,45	44 463,30		79 955,75	35 492,45	44 463,30		79 955,75
107	ООО ПРЕДПРИЯТИЕ НИКС	ТП-1-180817	18.08.2017	неопр.	Электроника	подвальный	110	102 598,69	65 428,00		168 026,69	102 598,69	65 428,00		168 026,69
108	ООО ПУЛИНТА	ТП-2-250123	25.01.2023	неопр.	Игровые аппараты	подвальный	1	4 104,00	396,00		4 500,00	4 104,00	396,00		4 500,00
109	ООО РУСВИТРИНА	ТП-1-211123	21.11.2023	неопр.	Офис	4	15,6	8 910,55	9 908,96		18 819,51	8 910,55	9 908,96		18 819,51

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

Отчет: 10241/0626

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2026 начисление в мае 2026	Начисление рублей в месяц с НДС	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2026 начисление в мае 2026	Начисление рублей в месяц с НДС
110	ООО СВ РИТЕЙЛ	ТП-1-190824	19.08.2024	15.08.2029	Ювелирный	1	61	255 024,74	24 558,60		279 583,34	353 844,00	24 156,00		378 000,00
111	ООО СИСТЕМА ПБО	88-104/17	01.11.2017	неопр.	Общепит	1	7	123 748,89			123 748,89	123 748,89			123 748,89
112	ООО СИСТЕМА ПБО	88-08/08	26.03.2008	неопр.	Общепит	2	138,2		39 772,00	743200,09	782 972,09		39 772,00	743200,09	782 972,09
113	ООО СКО ДЕЛЬФИН-2001	ТП-6-311212	01.09.2024	неопр.	Турагентство	2	30,8	20 921,17	19 563,95		40 485,12	20 921,17	19 563,95		40 485,12
114	ООО СКО ДЕЛЬФИН-2001	ТП-1-170924	17.09.2024	неопр.	Турагентство	2	21,5	66 343,34	13 656,66		80 000,00	66 343,34	13 656,66		80 000,00
115	ООО СТАТУС ПЕРЕВОД	ТП-1-090224	09.02.2024	неопр.	Офис	4	17,8	10 751,20	7 048,80		17 800,00	10 751,20	7 048,80		17 800,00
116	ООО Т2 МОБАЙЛ	МО0084/2015	09.12.2015	неопр.	Базовая станция	3	1	99 087,30			99 087,30	99 087,30			99 087,30
117	ООО ТКФ	ТП-1-300617	30.06.2017	30.06.2027	Одежда	3	1 318	800 405,76			800 405,76	800 405,76			800 405,76
118	ООО УК БИОРИТМ	ТП-1-110422	11.04.2022	неопр.	Офис	4	75,3	21 322,45	29 818,80		51 141,25	21 322,45	29 818,80		51 141,25
119	ООО ФЕШН ОПТИК	ТП-3-190313	19.03.2013	неопр.	Оптика	1	39,6	156 826,10	19 459,44		176 285,54	156 826,10	19 459,44		176 285,54
120	ООО ФРАНЧЕСКО ДОННИ СТОЛИЦА	ТП-1-251022	25.10.2022	неопр.	Обувь	1	158	101 018,78	68 981,22		170 000,00	184 593,78	68 981,22		253 575,00
121	ООО ЭЛЬБРУС	ТП-2-310815	31.08.2015	неопр.	Салон связи	1	23,64	168 967,01	15 015,97		183 982,98	225 964,20	9 361,44		235 325,64
122	ООО Ю-ЦЕНТР	ТП-2-180418	18.04.2018	неопр.	Ювелирный	1	26,04	247 990,86	10 483,70	3 019,45	261 494,01	247 990,86	10 483,70	3 019,45	261 494,01
123	ООО ЯВК	ТП-1-280323	28.03.2023	неопр.	Массажные кресла	2	4	23 568,00	2 540,00		26 108,00	23 568,00	2 540,00		26 108,00
124	ПАО БАНК ВТБ	ТП-1-200624	20.06.2024	неопр.	Банкомат	1	1	11 075,08			11 075,08	11 075,08			11 075,08
125	ПАО ВЫМПЕЛКОМ	МТРЦ-93	01.07.2008	01.06.2027	Базовая станция	3	10	32 450,00			32 450,00	32 450,00			32 450,00
126	ПАО МГТС	06-13-004	07.08.2013	неопр.	Провайдер	1	1	9 350,00			9 350,00	9 350,00			9 350,00
127	ПАО МЕГАФОН	МТРЦ-70	15.06.2007	неопр.	Базовая станция	4	4	34 720,00			34 720,00	34 720,00			34 720,00
128	ПАО МТС	ТП-1-061213	06.12.2013	неопр.	Базовая станция	3	10	32 300,84			32 300,84	32 300,84			32 300,84
129	ПАО СБЕРБАНК	ТП-2-291216	29.12.2016	неопр.	Банкомат	1	1	15 000,00			15 000,00	15 000,00			15 000,00
130	ПАО СДМ-БАНК	ТП-2-300315	30.03.2015	неопр.	Банкомат	1	2	12 923,73			12 923,73	12 923,73			12 923,73
	<b>Итого:</b>						<b>13 777,34</b>				<b>26 148 715,29</b>				<b>26 352 797,69</b>

Источник: Данные Заказчика.

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

Отчет: 10241/0626

## 14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 12. Балансовая стоимость объекта оценки.

Площадь, адрес, кадастровый номер объектов	Первоначальная стоимость (руб.)	Ежемесячная сумма начисленной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость (руб.) на 04.06.2026г.
Здание многофункционального торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей — 1), кадастровый или условный номер: 50:12:0100411:96, общая площадь 21 029,7 кв. м, инв. № 139:042-5405, лит. 1Б, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33	670 066 612,44	2 045 418,51	337 494 055,50
ТП-282, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 20,4 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:244, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул., Дом 33	3 250 338,98	11 734,08	1 572 365,54
ТП-283, назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 24 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:245, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33	3 250 338,99	11 734,08	1 572 365,55
Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская	1 017 450,00	-	1 017 450,00
Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская	7 481 997,00	-	7 481 997,00

Источник: Справка о балансовой стоимости.

## 14.7 Описание местоположения

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

### Характеристики местоположения

Таблица 13. Основные характеристики местоположения.

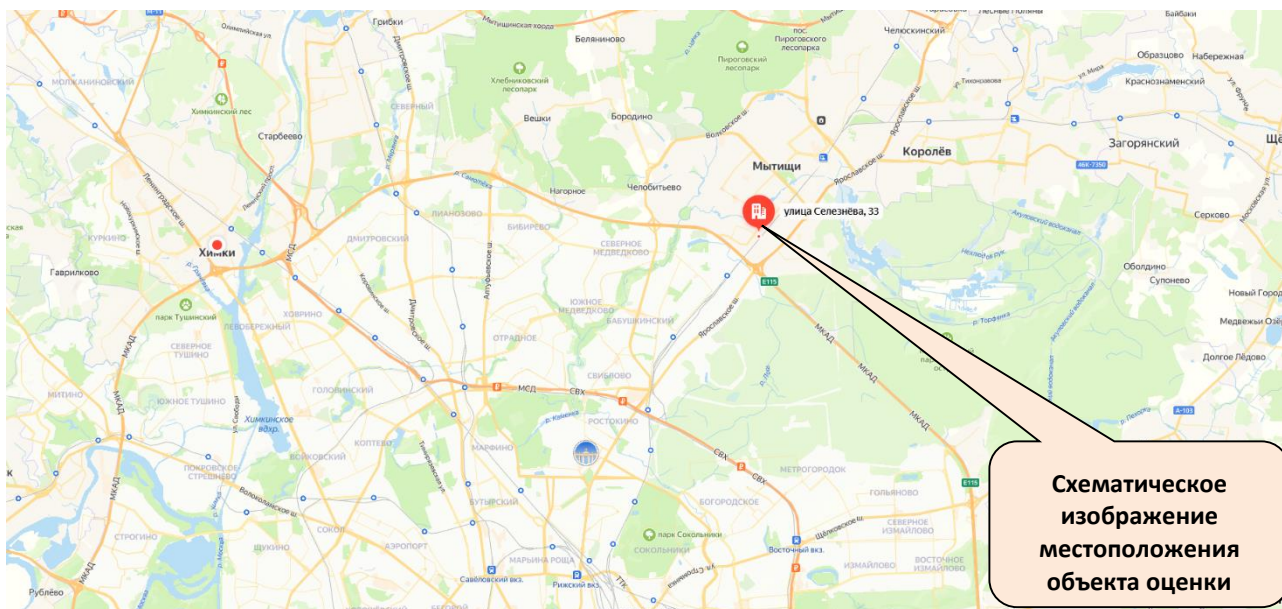
Показатель	Значение	Источник информации
Субъект Российской Федерации	Московская область	Выписка из ЕГРН
Район	Мытищинский район	Выписка из ЕГРН
Город	г. Мытищи	Выписка из ЕГРН
Ближайшая станция метро	ст. м. «Медведково» – 13 мин. на транспорте	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/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

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

Отчет: 10241/0626

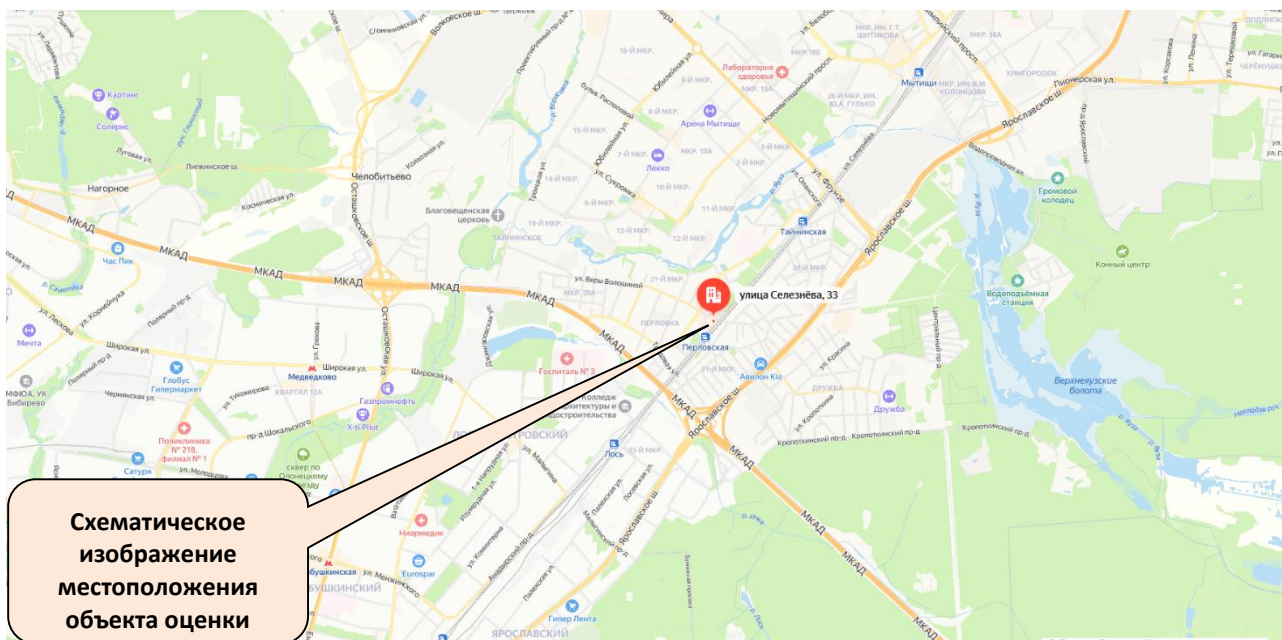
## Расположение объекта оценки на карте

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



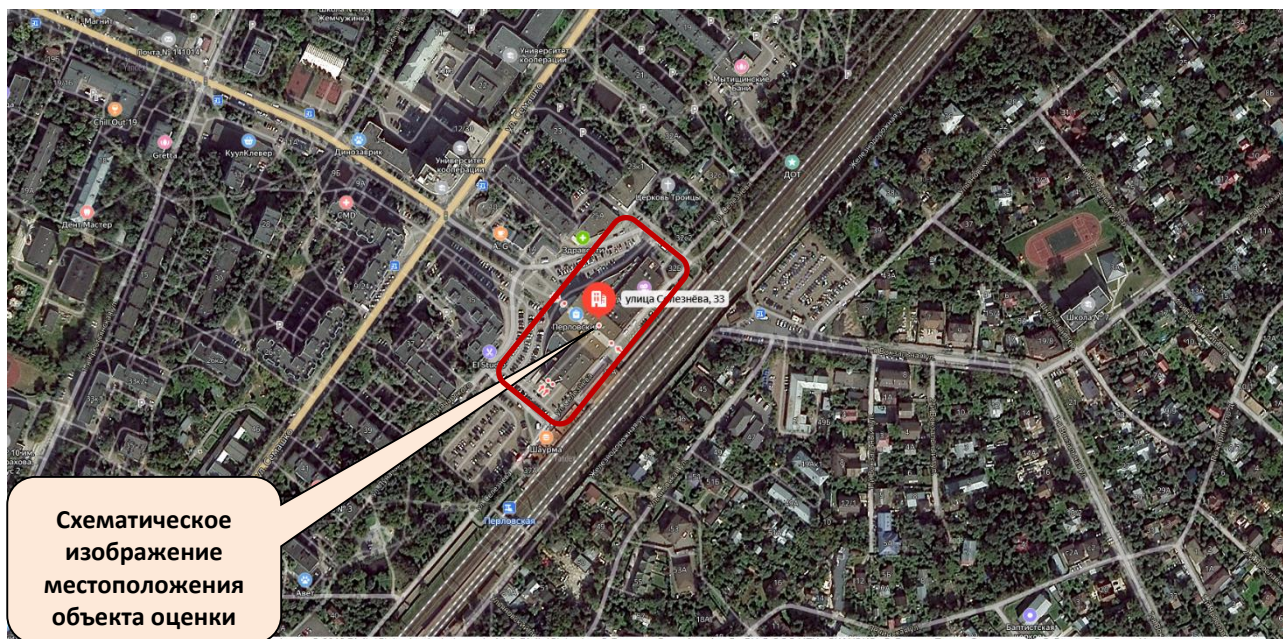
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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



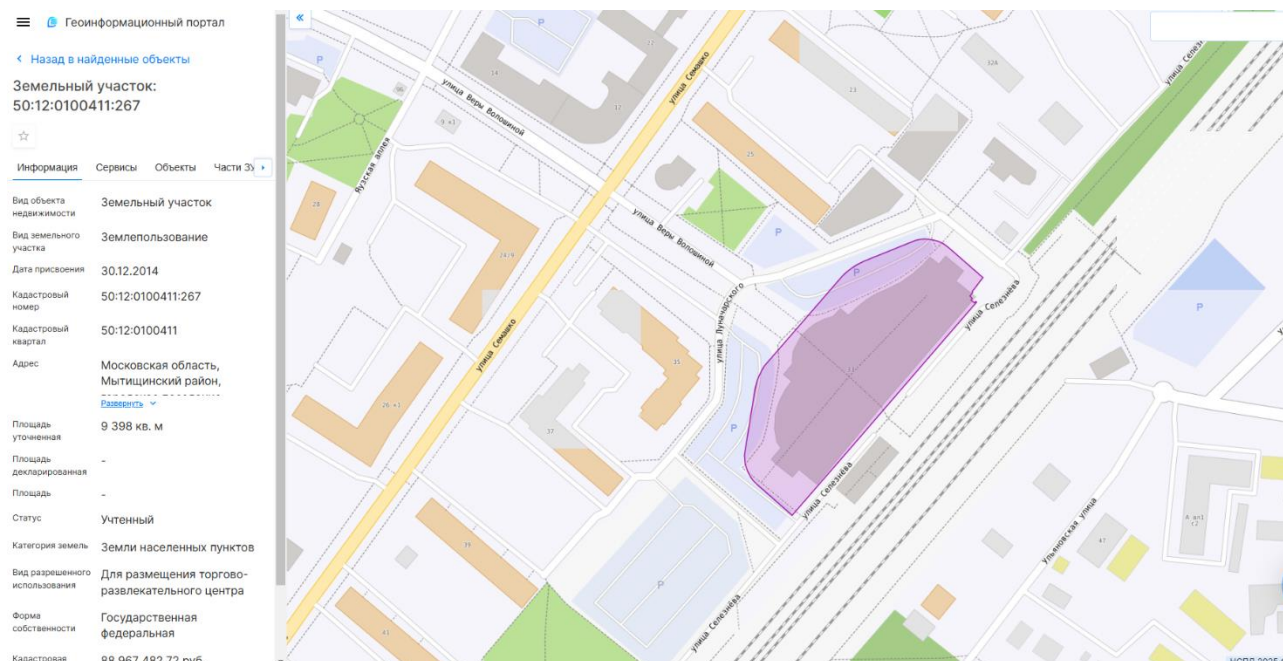
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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



Источник: Публичная кадастровая карта, <https://nspd.gov.ru>

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

Земельный участок:  
50:12:0100411:266

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



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

**Сведения о регионе расположения объекта оценки**

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

**Выводы**

Местоположение благоприятно для размещения объектов торгового назначения.

## 15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта, на которое ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

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

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

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

---

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

---

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

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

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

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

#### Социально-экономическое положение РФ по состоянию на апрель 2026 г.<sup>1</sup>

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

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

**Инфляция:** Аналитики повысили прогнозы на 2026–2027 годы до 5,5% (+0,2 п.п. к мартовскому опросу) и 4,4% (+0,3 п.п.) соответственно. Они ожидают, что инфляция вернется к 4% в 2028 году.

**Ключевая ставка:** Прогнозы немного повышены на всем горизонте – до 14,1% годовых (+0,1 п.п.) в 2026 году, 10,7% годовых (+0,4 п.п.) в 2027 году и 9,0% годовых (+0,1 п.п.) в 2028 году. Прогноз на конец горизонта остается выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 8,5% (-0,3 п.п.) в 2026 году, 6,2% (+0,4 п.п.) в 2027 году и 5,0% (+0,2 п.п.) в 2028 году.

**ВВП:** Прогнозы роста почти не изменились – 1,0% в 2026 году, 1,5% (-0,1 п.п.) в 2027 году и 1,8% в 2028 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста снижена на 0,1 п.п. до 1,7%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2028 году к 2021 году составит +13,3% (средний темп: 1,9% в год).

**Уровень безработицы:** Прогнозы понижены на 0,1 п.п. на всем горизонте. Аналитики ожидают, что средняя безработица составит 2,3% в 2026 году, вырастет до 2,5% в 2027 году и до 2,6% в 2028 году, оставаясь значительно ниже значений 2021 года (4,8%) и 2023 года (3,2%).

<sup>1</sup> [https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

**Рисунок 5. Показатели опроса.**

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт)	2026	2027	2028
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	5,5	4,4	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	5,6	4,5	4,1
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2	14,1	10,7	9,0
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,9	1,0	1,0	1,5	1,8
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	4,0	3,2	2,5	2,2	2,3	2,5	2,6
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	13,5	9,0	7,8	7,0
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-3,9	-2,5	-1,6	-1,3
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	477	466	506	488	487
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	383	400	412	417	431
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	83,4	81,2	89,0	96,3
Цена нефти для налогообложения <sup>2</sup> (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	52	65	60	60
<b>Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:</b>								
Реальная ключевая ставка <sup>3</sup> (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	13,6	8,5	6,2	5,0
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г.= 100)	100,0	98,6	102,6	107,7	108,7	109,8	111,5	113,3
Реальная заработная плата <sup>4</sup> (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,7	4,4	3,3	2,7	2,6
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	119,1	124,3	128,4	132,2	135,3
Торговый баланс (товары и услуги) (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	68	98	68	62
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.					
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,3						
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,7	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2029 – 2033 годов.					
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,2						

1 В скобках – результаты опроса в марте 2026 года.

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

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

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

Даты проведения опроса: 10 – 14 апреля 2026 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 28 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

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

**Баланс консолидированного бюджета:** Аналитики ожидают меньший дефицит консолидированного бюджета на всем горизонте – 2,5% ВВП (меньше на 0,3 п.п.) в 2026 году, 1,6% ВВП (меньше на 0,1 п.п.) в 2027 году и 1,3% ВВП (меньше на 0,1 п.п.) в 2028 году.

**Экспорт товаров и услуг:** Аналитики повысили прогнозы на 2026–2027 годы – 506 млрд долл. (+43 млрд долл.) в 2026 году и 488 млрд долл. (+12 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год

понижен до 487 млрд долл. (-8 млрд долл.). Это на 11% (63 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы повышены на всем горизонте – 412 млрд долл. (+7 млрд долл.) в 2026 году и 417 млрд долл. (+4 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 431 млрд долл. (+4 млрд долл.) Это на 14% (54 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль, чем в мартовском опросе, на всем горизонте. Прогноз на 2026 год – 81,2 рублей за долл., на 2027 год – 89,0 рублей за долл., на 2028 год – 96,3 рублей за доллар (рубль крепче на 1,6–3,5% по сравнению с мартовским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Прогноз на 2026 год повышен до 65 долл. за баррель, на 2027 и 2028 годы – до 60 долл. за баррель.

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

### **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/5ae/0a5esguko0fcilz9wy66zznuma88luy3.pdf>;
- IBC Real Estate (JLL): <https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-torgovaya-nedvizhimost/>;
- Knight Frank: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-q1-2026>;
- Nikoliers: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/>;
- Cushman & Wakefield: <https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/>;
- Knight Frank: <https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-q1-2026>;
- Nikoliers: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>;
- IBC Real Estate (JLL): <https://ibcrealestate.ru/research/2026-q1-investitsii-v-nedvizhimost/>;
- Ассоциация «СтатРиелт»: <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>;
- Справочник ABN-Group (9-е издание, 01.01.2026г.): <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>;
- Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного и доходного подхода»;
- Справочник оценщика недвижимости – 2025 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Операционные расходы для коммерческой недвижимости»;
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №36, 2025г./ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки».

## Анализ цен проводится в два этапа:

### 1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

#### Цены предложений

Таблица 14. 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	55 000	456 200	181 400	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	54 200	518 500	182 400	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	34 300	480 000	173 100	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	35 900	565 700	240 500	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	43 800	601 700	253 000	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	40 000	764 700	303 800	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	50 000	721 200	258 600	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	57 900	553 600	245 000	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
<b>Среднее значение</b>	<b>46 400</b>	<b>582 700</b>	<b>229 700</b>	-

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	7 200	84 000	24 700	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	6 000	84 000	23 200	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	7 200	72 000	22 700	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	6 000	75 300	25 600	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	7 500	100 000	28 300	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	6 000	107 100	30 000	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	7 100	72 700	28 700	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	6 600	68 100	26 100	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
<b>Среднее значение</b>	<b>6 700</b>	<b>82 900</b>	<b>26 200</b>	-

Источник: Аналитический центр ООО «ПФК».

**Таблица 16. Ставки аренды на помещения торгового назначения 1 кв. 2026 г., руб./кв.м/год (без НДС).**

Условия аренды в торговых центрах Москвы\*\*\*:

торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	0–50 000
<b>Операционные расходы:</b>	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	9 000–25 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500–4 000

Источник: Knight Frank.

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

**Таблица 17. Коммерческие условия аренды помещений в ТЦ/ТРЦ, без НДС, 1 кв. 2026 г.**

Условия аренды в торговых центрах Москвы

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

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

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

Источник: NF GROUP Research, 2026

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

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

Отчет: 10241/0626

## 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 18. 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: 10241/0626

- 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 19. Потери от недозагрузки торговых помещений.**

Источник информации	Потери от недозагрузки помещений, %
IBC Real Estate (JLL)	10,5%
Knight Frank	5,6%
Nikoliers	7,5%
Cushman & Wakefield	9,5%
Справочник ABN-Group (9-е издание, 01.01.2026г.)	17,71% (объекты за МКАД)
<b>Диапазон:</b>	<b>5,6 – 17,71%</b>

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 20. Операционные расходы торговых помещений, руб./кв. м в год.**

Источник информации	Значения, руб./м <sup>2</sup> /год с НДС или доля от ПВД/ДВД
Ассоциация «СтатРиелт»	0,15 – 0,33 от ДВД (среднее значение 0,24 без коммунальных расходов)
Справочник ABN-Group (9-е издание, 01.01.2026г.)	15,95 – 30,66% 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 21. Диапазон ставок капитализации.**

Источник информации	Диапазон ставок капитализации, %
IBC Real Estate (JLL)	11,5-13%
Knight Frank	12%-13,5%
Nikoliers	11 – 12%
Аналитический центр ООО «ПФК»	8,28%
Ассоциация «СтатРиелт»	7-13%
Справочник ABN-Group (9-е издание, 01.01.2026г.)	10,05 – 13,33%
<b>Диапазон:</b>	<b>7 – 13,5%</b>

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-vedvizhimosti-moskva-q1-2026>

### Динамика рынка

Рисунок 6. Основные показатели рынка.

Основные показатели*	
Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>	15,1/7,8
Открыто в I кв. 2026 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	9,5/6,2
Планируется к открытию в 2026 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	≈451,6/≈264,6
Доля вакантных площадей, %	5,6% (+0,1 п. п.) **
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	9 000–25 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500–4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей	607

\* 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 IV кварталом 2025 г.

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

Источник: NF GROUP Research, 2026

## Предложение рынка

В первом квартале 2026 г. рынок торговой недвижимости Москвы пополнился только одним торговым центром микрорайонного формата «Нахимов» (GLA – 6,2 тыс. кв. м), расположенным в составе жилого комплекса бизнес-класса на Нахимовском проспекте в ЮЗАО. За аналогичный период 2025 г. было введено пять торговых центров совокупной арендопригодной площадью 78,2 тыс. кв. м. Замедление темпов нового строительства связано с низкой активностью девелоперов и тем, что в 2025 г. на рынок вышли последние объекты ADG Group, которые на протяжении последних пяти лет были драйвером нового строительства в Москве. На фоне сокращения нового строительства всё большее значение приобретает реновация существующего фонда. На начало 2026 г. 51% торговых центров Москвы нуждается в обновлении. В условиях растущей конкуренции и изменения потребительских предпочтений реконцепция становится стратегией, позволяющей вернуть или увеличить трафик, товарооборот и привлекательность для арендаторов.

В 2026 г. о планах по обновлению заявили сразу несколько объектов. ТЦ «Митино» проведет реконцепцию с оптимизацией планировочных решений, перераспределением площадей, усилением якорных и сервисных функций. Московские центры дизайна и интерьера Dekor&Mobel Expo и Exrostroy на Нахимовском проспекте также объявили о реконцепции, направленной на повышение уровня комфорта и создание более функционального пространства. Средняя площадь вводимых торговых центров в 2026 г. сократится до 12,3 тыс. кв. м против 13,2 тыс. кв. м в 2025 г.. Такая динамика обусловлена изменением структуры предложения: если в 2025 г. на рост средней площади повлиял ввод регионального объекта, то в 2026 г. основу нового строительства по количеству составят торговые центры окружного (13,6%), районного (36,4%) и микрорайонного форматов (50%). Ввод торговых центров регионального и суперрегионального форматов в 2026 г. не запланирован.

## Спрос

Первый квартал 2026 г. демонстрирует усиление тренда на структурную перестройку: меняются форматы, перераспределяются площади, а ретейлеры ищут новые точки роста как внутри страны, так и за ее пределами. При этом стратегии участников рынка разделились: одни укрепляют позиции, открывая флагманские магазины и тестируя новые форматы, а другие сталкиваются с финансовыми трудностями и вынуждены оптимизировать портфели, закрывая убыточные точки. Среди ключевых тенденций прослеживаются следующие: Укрупнение фешн-форматов. Ретейлеры продолжают делать ставку на флагманские магазины, концентрируясь в наиболее посещаемых торговых центрах и занимая крупные площади. Такой подход позволяет не только усилить узнаваемость бренда, но и предложить покупателям расширенный ассортимент и уникальный сервис. В I квартале открылся самый большой в Москве бутик INCANTO в «Метрополисе», самый большой магазин Alrosa Diamonds во «Временах года», самый большой Love Republic в «Павелецкой Плазе», а также крупный формат «Золотого Яблока» в МЕГЕ «Белая Дача». Даже в условиях сдержанного расширения сетей или оптимизации ключевые игроки готовы инвестировать в развитие, занимая лучшие локации и формируя повышенный покупательский интерес. Международная экспансия российских брендов. На фоне насыщения и усиления конкуренции некоторые отечественные ретейлеры выходят на зарубежные площадки, рассматривая внешние рынки как источник дополнительного роста и диверсификации выручки. При этом мы предполагаем, что ближневосточный кризис может немного отложить планы по увеличению присутствия российских брендов в этом регионе. За первые три месяца года:

- Сеть PIMS открыл первую точку на Бали;
- Ресторанный холдинг «Тигрус» вышел на рынок Узбекистана;
- «Золотое Яблоко» представило первый магазин в Эр-Рияде;
- Оптика «Счастливый взгляд» открыла две точки в Алматы;

- Сеть кофеен «Дринкит» официально вышла на рынок США, открыв первую точку в Лос-Анджелесе;
- Сеть «Аленка» готовится к международной экспансии.

## Мотивации покупателей и продавцов

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

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

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

## Прогноз

До конца 2026 г. анонсирован ввод 22 торговых центров общей арендопригодной площадью 264,6 тыс. кв. м, однако с учетом текущей динамики и практики прошлых лет можно ожидать, что часть объектов перенесет сроки ввода на следующий год. В числе крупноформатных объектов ожидается ввод трёх торговых центров: МФК «ЛЭЙКС» (GLA – 24,1 тыс. кв. м) у станции метро «Озерная», ТРЦ «Краски» (GLA – 35 тыс. кв. м) в Некрасовке и ТЦ «Летний сад» (GLA – 20,5 тыс. кв. м) в Дмитровском районе, остальные анонсированные 19 торговых центров представлены районными и микрорайонными объектами.

В последние годы наблюдается тренд на строительство малоформатных торговых центров, застройщиками которых являлись ADG Group, жилые девелоперы и не крупные компании. При этом важно отметить, что в запланированном объеме ввода на 2026 г. более 70% объектов будет введено девелоперами, уже имеющими опыт в строительстве и эксплуатации более одного торгового центра. Рынок торговой недвижимости Москвы продолжит развиваться под влиянием нескольких разнонаправленных факторов. С одной стороны, часть ретейлеров отказывается от активной экспансии, закрывает убыточные магазины, сосредотачивается на повышении эффективности существующих точек. С другой стороны, ряд игроков, напротив, продолжает реализовывать адресные программы развития, делая ставку на укрупнение форматов и открытие флагманских магазинов. Фактором давления на рынок остается снижение покупательской способности населения, что отражается на оборотах ретейлеров во всех каналах продаж. В то же время регуляторные изменения, включая развитие законодательства в сфере цифровых платформ, уже начинают оказывать влияние на рынок, что позитивно сказывается на росте интереса к традиционной рознице.

## 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](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](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 22. 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
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, 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 2025 г. – апрель 2026 г.

Таблица 23. Реестр договоров аренды.

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2026 начисление в мае 2026	Начисление рублей в месяц с НДС	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2026 начисление в мае 2026	Начисление рублей в месяц с НДС	Арендная ставка рублей в кв. м в год с НДС
1	АО ТБанк	ТП-1-140819	14.08.2019	неопр.	Банкомат	1	1	16 500,00			16 500,00	16 500,00			16 500,00	198 000
2	АО КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК (РОССИЯ)	ТП-1-020913	02.09.2013	неопр.	Банкомат	1	1	22 156,66			22 156,66	22 156,66			22 156,66	265 880
3	АО ЛОТЕРЕИ МОСКВЫ	ТП-1-030818	03.08.2018	неопр.	Лотереи	1	2,89	128 785,46	1 610,34		130 395,80	128 785,46	1 610,34		130 395,80	541 436
4	АО ПЕРЕКРЕСТОК ТД	МТРЦ-01-Д	18.04.2012	19.06.2027	Супермаркет	0,1	2 143,8	3 866 415,22	728 401,49	1 176 907,53	5 771 724,24	3 866 415,22	728 401,49	1 176 907,53	5 771 724,24	32 307
5	АО ПОЧТА РОССИИ	ТП-1-080721	08.07.2021	неопр.	Почта	подвальный	105	32 452,00	42 273,00		74 725,00	32 452,00	42 273,00		74 725,00	8 540
6	АО Русская телефонная компания	ТП-1-180416	18.04.2016	неопр.	Салон связи	1	58,9	449 041,17	36 881,19		485 922,36	510 379,00	31 044,77		541 423,77	110 307
7	АО СЛУЖБА ТСИ	ТП-1-160713	16.07.2013	неопр.	Провайдер	3	1	20 333,34			20 333,34	20 333,34			20 333,34	244 000
8	АО ТЕРЕМОК-ИНВЕСТ	ТП-1-270114	27.01.2014	28.02.2030	Общепит	2	55,45	222 020,53	33 080,25		255 100,78	222 020,53	33 080,25		255 100,78	55 207
9	АО ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ	ТП-3-010713	01.07.2013	неопр.	Провайдер	1	1	15 643,40			15 643,40	15 643,40			15 643,40	187 721
10	АО ЮНИСТРИМ КБ	ТП-1-100323	10.03.2023	неопр.	Банк	1	25,3	194 017,20	12 150,30		206 167,50	194 017,20	12 150,30		206 167,50	97 787
11	Ерошенко Яна Александровна (ФЛ)	ТП-2-171023	17.10.2023	неопр.	Маникюр	4	15,7	6 527,52	9 972,48		16 500,00	6 527,52	9 972,48		16 500,00	12 611
12	ИП Арабова Муножат Хасанова	ТП-1-221223	22.12.2023	неопр.	Салаты	1	6	97 624,00	2 376,00		100 000,00	97 624,00	2 376,00		100 000,00	200 000
13	ИП Асатрян Ален Рудольфович	ТП-2-100323	10.03.2023	неопр.	Общепит	1	24,4	186 385,09	9 662,40		196 047,49	186 385,09	9 662,40		196 047,49	96 417
14	ИП Асатрян Рудольф Акопович	ТП-1-200916	20.09.2016	неопр.	Общепит	2	30,6	128 191,59	12 935,54		141 127,13	128 191,59	12 935,54		141 127,13	55 344
15	ИП Асатрян Эдгар Акопович	ТП-2-170717	17.07.2017	неопр.	Склад	1	12,6	6 615,00			6 615,00	6 615,00			6 615,00	6 300
16	ИП Асатрян Эдита Эдгаровна	ТП-1-241019	24.10.2019	неопр.	Парикмахерская	подвальный	60	36 844,00	24 156,00		61 000,00	36 844,00	24 156,00		61 000,00	12 200
17	ИП Афанасьева Татьяна Сергеевна	ТП-1-301225	30.12.2025	20.11.2026	Игровые аппараты	2	1	9 300,00	700,00		10 000,00	9 300,00	700,00		10 000,00	120 000
18	ИП Балаян Артур Борисович	ТП-1-180117	18.01.2017	неопр.	Не прод. Товары	1	28,7	138 638,18	18 230,05		156 868,23	161 516,16	11 365		172 881,36	72 285
19	ИП Бежан Людмила Тихоновна	ТП-1-020226	02.02.2026	20.12.2026	Не прод. Товары	1	30,02	230 447,44	19 386,31		249 833,75	230 447,44	19 386,31		249 833,75	99 867
20	ИП Бражников Петр Игоревич	ТП-3-300518	30.05.2018	неопр.	Салон красоты	2	93,2	113 962,16			113 962,16	113 962,16			113 962,16	14 673
21	ИП Васильев Вадим Александрович	ТП-1-261223	26.12.2023	неопр.	Игровые аппараты	2	4	28 812,00	1 188,00		30 000,00	28 812,00	1 188,00		30 000,00	90 000
22	ИП Ветхов Валерий Сергеевич	ТП-3-140818	14.08.2018	неопр.	Прачка	подвальный	36	23 471,89	14 968,80		38 440,69	23 471,89	14 968,80		38 440,69	12 814
23	ИП Ворожцов Валерий Леонидович	ТП-1-241215	24.12.2015	неопр.	Не прод. Товары	подвальный	140	99 044,87	65 988,40		165 033,27	99 044,87	65 988,40		165 033,27	14 146
24	ИП Греник Янина Евгеньевна	ТП-2-110423	11.04.2023	неопр.	Прод. Товары	1	23	180 892,00	9 108,00		190 000,00	180 892,00	9 108,00		190 000,00	99 130
25	ИП ГУЛЕВИЧ ДМИТРИЙ РУСЛАНОВИЧ	ТП-1-210823	21.02.2023	20.04.2027	Общепит	1	82,6	576 745,24	33 254,76		610 000,00	576 745,24	33 254,76		610 000,00	88 620
26	ИП Давыдова Марина Леонидовна	ТП-1-220323	22.03.2023	неопр.	Игровые аппараты	1,2	6	68 751,07	2 415,60		71 166,67	68 751,07	2 415,60		71 166,67	142 333
27	ИП Дрелькова Елена Николаевна	ТП-3-311212	31.12.2012	неопр.	Студия загара	2	36,5	147 637,03	16 364,78		164 001,81	147 637,03	16 364,78		164 001,81	53 918
28	ИП Зиновьев Алексей Алексеевич	ТП-1-240119	24.01.2019	неопр.	Игровые аппараты	2	21	15 000,00			15 000,00	15 000,00			15 000,00	8 571
29	ИП Зуев Кирилл Андреевич	ТП-3-300426	30.04.2026	07.06.2026	Выставка	2	86	100 000,00			100 000,00	100000			100 000,00	13 953
30	ИП Иванова Жанна Геннадьевна	ТП-1-140225	14.02.2025	неопр.	Общепит	2	39,8	261 957,50	17 625,83		279 583,33	261 957,50	17 625,83		279 583,33	84 296
31	ИП Ильясов Георгий Борисович	ТП-1-011224	01.12.2024	неопр.	Фото услуги	2	53,9	61 211,71	21 771,29		82 983,00	61 211,71	21 771,29		82 983,00	18 475

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

Отчет: 10241/0626

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2026 начисление в мае 2026	Начисление рублей в месяц с НДС	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2026 начисление в мае 2026	Начисление рублей в месяц с НДС	Арендная ставка рублей в кв. м в год с НДС
32	ИП Корайкин Алексей Иванович	ТП-1-170119	17.01.2019	неопр.	Одежда	1	38,4	246 533,28	15 966,72		262 500,00	246 533,28	15 966,72		262 500,00	82 031
33	ИП Кудукина Кристина Михайловна	ТП-1-140323	14.03.2023	неопр.	Одежда	подвальный	82	52 004,40	34 095,60		86 100,00	52 004,40	34 095,60		86 100,00	12 600
34	ИП Кулаков Вадим Анатольевич	ТП-2-120118	12.01.2018	неопр.	Прод. Товары	1	32	260 740,77	18 722,29		279 463,06	260 740,77	18 722,29		279 463,06	104 799
35	ИП Лазуткина Ольга Дмитриевна	ТП-1-010514	01.05.2014	неопр.	Ремонт телефонов	1	6	52 715,75	3 811,14		56 526,89	52 715,75	3 811,14		56 526,89	113 054
36	ИП Магомадова Елизавета Аюбовна	ТП-1-090822	09.08.2022	неопр.	Одежда	подвальный	53	32 012,00	20 988,00		53 000,00	32 012,00	20 988,00		53 000,00	12 000
37	ИП Магомадова Елизавета Аюбовна	ТП-1-200922	20.09.2022	неопр.	Склад	4	20	4 228,00	2 772,00		7 000,00	4 228,00	2 772,00		7 000,00	4 200
38	ИП Майорова Валентина Сергеевна	ТП-1-060922	06.09.2022	неопр.	Маникюрные принадлежности	1	50,6	167 711,77	20 371,56		188 083,33	179 962,4	20 037,6		200 000,00	47 431
39	ИП Малаев Далер Абдумуталибович	ТП-1-170524	17.05.2024	неопр.	Торговые ряды	НТО	300	305 000,00			305 000,00	305 000,00			305 000,00	12 200
40	ИП Малаев Далер Абдумуталибович	ТП-1-171023	17.10.2023	неопр.	Торговые ряды	НТО	300	508 333,33			508 333,33	508 333,33			508 333,33	20 333
41	ИП Малаев Далер Абдумуталибович	ТП-1-241123	24.11.2023	неопр.	Офис	4	14,7	8 878,80	5 821,20		14 700,00	8 878,80	5 821,20		14 700,00	12 000
42	ИП Миари Ирина Викторовна	ТП-1-190724	19.07.2024	неопр.	Студия дизайна	подвальный	35	27 969,80	14 830,20		42 800,00	27 969,80	14 830,20		42 800,00	14 674
43	ИП Микаелян Самвел Борисович	ТП-2-280417	28.04.2017	неопр.	Туалеты	подвальный	132,2	50 847,46			50 847,46	50 847,46			50 847,46	4 616
44	ИП Миралиев Шукрулло Миралиевич	ТП-1-140818	14.08.2018	неопр.	Прод. Товары	1	6,6	113 883,11	3 929,89		117 813,00	113 883,11	3 929,89		117 813,00	214 205
45	ИП Муминов Темур Рахмидинович	ТП-1-230124	23.01.2024	неопр.	Общепит	1	215	204 785,10	95 214,90		300 000,00	204 785,10	95 214,90		300 000,00	16 744
46	ИП Мурадова Наталья Анатольевна	ТП-2-170119	17.01.2019	неопр.	Одежда	подвальный	17	14 078,04	6 933,96		21 012,00	14 078,04	6 933,96		21 012,00	14 832
47	ИП Патрикеев Владислав Владимирович	ТП-1-140823	14.08.2023	неопр.	Ювелирный	1	6	65 000,00			65 000,00	65 000,00			65 000,00	130 000
48	ИП Плиев Бронк Хамзатович	ТП-1-280918	28.09.2018	неопр.	Аксессуары для телефонов	1	8	96 832,00	3 168,00		100 000,00	96 832,00	3 168,00		100 000,00	150 000
49	ИП Погребняк Юлия Владимировна	ТП-1-151223	15.12.2023	неопр.	Ковры	подвальный	61	61 000,00			61 000,00	61 000,00			61 000,00	12 000
50	ИП Поздеева Елена Викторовна	ТП-5-310718	26.02.2025	неопр.	Ремонт часов	1	5,04	115 722,08	3 000,99		118 723,07	115 722,08	3 000,99		118 723,07	282 674
51	ИП Поладова Наиля Эльгамовна	ТП-1-270122	27.01.2022	неопр.	Дом быта	1	50	143 090,75	24 659,25		167 750,00	143 090,75	24 659,25		167 750,00	40 260
52	ИП Полоников Андрей Анатольевич	ТП-1-100425	10.04.2025	неопр.	Бижутерия	1	9,5	87 675,30	3 824,70		91 500,00	87 675,30	3 824,70		91 500,00	115 579
53	ИП Прякин Евгений Александрович	ТП-1-250221	25.02.2021	неопр.	Одежда	1	43	50 392,00	19 608,00		70 000,00	50 392,00	19 608,00		70 000,00	19 535
54	ИП Пьянков Михаил Юрьевич	ТП-2-220817	22.08.2017	неопр.	Склад	подвальный	6,2	4 576,27			4 576,27	4 576,27			4 576,27	8 857
55	ИП Пьянков Михаил Юрьевич	ТП-1-161216	16.12.2016	неопр.	Обувь	4	28,1	29 999,98			29 999,98	29 999,98			29 999,98	12 811
56	ИП Семенов Александр Андреевич	ТП-1-171024	17.10.2024	20.09.2026	Офис	4	22	13 288,00	8 712,00		22 000,00	13 288,00	8 712,00		22 000,00	12 000
57	ИП Семенова Наталья Валерьевна	ТП-6-310718	31.07.2018	неопр.	Колготки	1	8	66 153,16	4 797,21		70 950,37	66 153,16	4 797,21		70 950,37	106 426
58	ИП Семченков Андрей Валерьевич	ТП-1-190625	19.06.2025	неопр.	Пункт выдачи товаров	подвальный	52	29 369,95	33 030,05		62 400,00	29 369,95	33 030,05		62 400,00	14 400
59	ИП Сукиасян Мариам Карленовна	ТП-2-100323	10.03.2023	неопр.	Салон красоты	1	24,4	186 385,09	9 662,40		196 047,49	186 385,09	9 662,40		196 047,49	96 417
60	ИП Улжаева Ноила Нематжоновна	ТП-1-271221	27.12.2021	неопр.	Общепит	2	73,7	320 814,80	29 185,20		350 000,00	320 814,80	29 185,20		350 000,00	56 988
61	ИП Уразова Татьяна Владимировна	ТП-2-200418	20.04.2018	неопр.	Одежда	1	39,75	218 387,19	16 528,05		234 915,24	218 387,19	16 528,05		234 915,24	70 918
62	ИП Устинов Максим Владимирович	ТП-1-071119	07.11.2019	неопр.	Обувь	1	37,9	60 000,00			60 000,00	60 000,00			60 000,00	18 997
63	ИП Федулов Алексей Георгиевич	ТП-1-290623	29.06.2023	неопр.	Игровые аппараты	2	1	9 104,00	396,00		9 500,00	9 104,00	396,00		9 500,00	114 000

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

Отчет: 10241/0626

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2026 начисление в мае 2026	Начисление рублей в месяц с НДС	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2026 начисление в мае 2026	Начисление рублей в месяц с НДС	Арендная ставка рублей в кв. м в год с НДС
64	ИП Фомичев Алексей Григорьевич	ТП-1-020313	02.03.2013	неопр.	Ювелирный	0	26,4	24 545,60	10 454,40		35 000,00	24 545,60	10 454,40		35 000,00	15 909
65	ИП Хадзиев Султан Харунович	ТП-1-270220	27.02.2020	неопр.	Табак	1	18	193 954,95	7 858,62		201 813,57	193 954,95	7 858,62		201 813,57	134 542
66	ИП Хадзиев Султан Харунович	ТП-1-141223	14.12.2023	неопр.	Склад	4	19	11 476,00	7 524,00		19 000,00	11 476,00	7 524,00		19 000,00	12 000
67	ИП Хадзиев Султан Харунович	ТП-1-250625	25.06.2025	20.06.2026	Склад	подвальный	23,6	9 009,44	14 990,56		24 000,00	9 009,44	14 990,56		24 000,00	12 203
68	ИП Холманских Андрей Витальевич	ТП-1-180719	18.07.2019	неопр.	Компьютерный клуб	3	150	73 659,68	72 201,08		145 860,76	73 659,68	72 201,08		145 860,76	11 669
69	ИП Хусаинова Камилия Дамировна	ТП-1-310718	31.07.2018	20.07.2028	Магазин пром товаров	подвальный	294	277 820,20	158 619,37		436 439,57	277 820,20	158 619,37		436 439,57	17 814
70	ИП Хусаинова Камилия Дамировна	ТП-1-160819	16.08.2019	неопр.	Магазин пром товаров	подвальный	42,1	27 710,47			27 710,47	27 710,47			27 710,47	7 898
71	ИП Цатурян Лусинэ Мкртичевна	ТП-1-100118	10.01.2018	неопр.	Косметология	4	109,2	28 781,57	44 540,50		73 322,07	28 781,57	44 540,50		73 322,07	8 057
72	ИП Цатурян Лусинэ Мкртичевна	ТП-1-230522	23.05.2022	неопр.	Маникюр	2	57,2	195 527,05	24 972,95		220 500,00	195 527,05	24 972,95		220 500,00	46 259
73	ИП Чан Тхи Ань	ТП-1-111219	11.12.2019	неопр.	Общепит	2	28,8	179 834,60	14 798,32		194 632,92	179 834,60	14 798,32		194 632,92	81 097
74	ИП Шатравина Светлана Ивановна	ТП-1-180122	18.01.2022	неопр.	Услуги печати	1	80	208 003,91	39 149,03		247 152,94	208 003,91	39 149,03		247 152,94	37 073
75	ИП Шацкова Лидия Александровна	ТП-1-010716	01.07.2016	неопр.	Ателье	подвальный	36,6	38 440,71			38 440,71	38 440,71			38 440,71	12 604
76	ИП Шеремет Степан Сергеевич	ТП-1-250723	25.07.2023	неопр.	Игровые аппараты	2	1	14 604,00	396,00		15 000,00	14 604,00	396,00		15 000,00	180 000
77	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-261225	26.12.2025	30.11.2035	Гимнастика	2	501,5	10 000,00	260 000,00		270 000,00	10 000,00	260 000,00		270 000,00	6 461
78	ИП Ясаманов Левон Владимирович	ТП-2-300426		неопр.	Одежда	подвальный		25 054,93	19 945,07		45 000,00	25 054,93	19 945,07		45 000,00	-
79	ООО АВГУСТ	ТП-1-220518	22.05.2018	неопр.	Одежда	1	299	87 103,73	126 396,27	17 261,92	230 761,92	87 103,73	126 396,27	17 261,92	230 761,92	9 261
80	ООО АЛЬКОР И КО	ТП-1-190313	19.03.2013	31.03.2027	Парфюмерия	1	370	275 720,00	122 000,00	6 766,07	404 486,07	275 720,00	122 000,00	6 766,07	404 486,07	13 118
81	ООО АРМ КБР	ТП-1-121023	12.10.2023	неопр.	Офис	1	31,1	18 784,40	12 315,60		31 100,00	18 784,40	12 315,60		31 100,00	12 000
82	ООО АРМ КБР	ТП-1-190623	19.06.2023	неопр.	Кальянная	1	400	129 864,00	174 636,00		304 500,00	129 864,00	174 636,00		304 500,00	9 135
83	ООО БРЕНДМАРТ	ТП-1-081025	08.10.2025	20.07.2026	Обувь	1	31	140 000,00	20 000,00		160 000,00	140 000,00	20 000,00		160 000,00	61 935
84	ООО БРИАР	ТП-3-010216	01.02.2016	неопр.	Зоомагазин	подвальный	323,9	359 968,15			359 968,15	359 968,15			359 968,15	13 336
85	ООО БЭСТ ПРАЙС	МТРЦ-26-К/1	28.02.2009	неопр.	Не прод. Товары	2	273,7	478 546,59			478 546,59	478 546,59			478 546,59	20 981
86	ООО ВИЛМ	ТП-1-010323	01.03.2023	20.01.2027	Одежда	1	805,7	610 721,07	511 772,58		1 122 493,65	610 721,07	511 772,58		1 122 493,65	16 718
87	ООО ДАЛЕРСТРОЙ	ТП-1-250925	25.09.2025	20.09.2026	Аренда земельных участков	4	41,1	19 208,44	26 541,56		45 750,00	19 208,44	26 541,56		45 750,00	13 358
88	ООО ДМ	ТП-1-250123	25.01.2023	31.07.2033	Детские товары	подвальный	718,1	655 560,51			655 560,51	655 560,51			655 560,51	10 955
89	ООО ДНС РИТЕЙЛ	ТП-1-150519	15.05.2019	неопр.	Электроника	2	289,91	331 171,92	165 585,96		496 757,88	331 171,92	165 585,96		496 757,88	20 562
90	ООО ИРИС-ТЕЛ	ТП-1-010713	01.07.2013	неопр.	Провайдер	1	2	11 186,44			11 186,44	11 186,44			11 186,44	67 119
91	ООО КАПУЧИНО	ТП-1-220721	22.07.2021	неопр.	Общепит	2	83,9	84 544,48	43 615,22		128 159,70	84 544,48	43 615,22		128 159,70	18 330
92	ООО КИНОВИЖН	ТП-1-281024	28.10.2024	20.12.2029	Кинотеатр	2,3	1 103,7	254 248,90			254 248,90	254 248,90			254 248,90	2 764
93	ООО КОМПАНИЯ СЕРВИС ПЛЮС	ТП-1-110919	11.09.2019	31.12.2030	Химчистка	1	58	93 764,49	23 007,60		116 772,09	93 764,49	23 007,60		116 772,09	24 160
94	ООО ЛИНЗЫ-ТУТ	ТП-1-180722	18.07.2022	неопр.	Вендинг	1	1	11 272,80	469,70		11 742,50	11 272,80	469,70		11 742,50	140 910
95	ООО МАЙРЕСТ	ТП-1-180814	18.08.2014	31.07.2035	Общепит	2	78,4	289 335,76	40 600,39	188 447,95	518 384,10	289 335,76	40 600,39	188 447,95	518 384,10	79 345

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

Отчет: 10241/0626

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2026 начисление в мае 2026	Начисление рублей в месяц с НДС	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2026 начисление в мае 2026	Начисление рублей в месяц с НДС	Арендная ставка рублей в кв. м в год с НДС
96	ООО МАЙРЕСТ	ТП-1-301221В	30.12.2021	31.07.2026	Склад	2	8,2	11 752,80	3 247,20		15 000,00	11 752,80	3 247,20		15 000,00	21 951
97	ООО МИЛТИ	ТП-1-160519	16.05.2019	неопр.	Прод. Товары	1	8	88 630,98	5 081,52		93 712,50	88 630,98	5 081,52		93 712,50	140 569
98	ООО МОНБЛАН	ТП-1-190422	19.04.2022	неопр.	Салон связи	1	21	136 941,53	13 339,06		150 280,59	160 263,18	10 584,00		170 847,18	97 627
99	ООО МОСРЕГИОНГАЗ	ТП-1-231123	23.11.2023	неопр.	Офис	4	14,5	8 903,97	5 837,70		14 741,67	8 903,97	5 837,70		14 741,67	12 200
100	ООО МСВ РИТЕЙЛ	ТП-2-111125	11.11.2025	20.09.2026	Вендинг	2	1	9 364,81	635,19		10 000,00	9 364,81	635,19		10 000,00	120 000
101	ООО НЕО-ФАРМ	ТП-2-040919	04.09.2019	20.08.2029	Аптека	1	79,5	586 127,63	51 189,19	133 249,72	770 566,54	586 127,63	51 189,19	133249,72	637 316,82	96 199
102	ООО НПФ РОИ	ТП-1-270813	27.08.2013	неопр.	Провайдер	1	4,7	23 000,00	2 000,00		25 000,00	23 000,00	2 000,00		25 000,00	63 830
103	ООО ОБЪЕДИНЕННАЯ КОНДИТЕРСКАЯ СЕТЬ	ТП-1-170225	17.02.2025	20.02.2030	Прод. Товары	1	100	285 919,20	43 480,80		329 400,00	285 919,20	43 480,80		329 400,00	39 528
104	ООО ОРГ-СТИЛЬ	ТП-1-210716	21.07.2016	20.08.2026	Офис	4	30,6	30 600,00			30 600,00	30 600,00			30 600,00	12 000
105	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	ТП-1-150321	15.03.2021	неопр.	Пункт выдачи товаров	подвальный	60	30 422,10	38 111,40		68 533,50	30 422,10	38 111,40		68 533,50	13 707
106	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	ТП-1-170321	17.03.2021	неопр.	Пункт выдачи товаров	подвальный	70	35 492,45	44 463,30		79 955,75	35 492,45	44 463,30		79 955,75	13 707
107	ООО ПРЕДПРИЯТИЕ НИКС	ТП-1-180817	18.08.2017	неопр.	Электроника	подвальный	110	102 598,69	65 428,00		168 026,69	102 598,69	65 428,00		168 026,69	18 330
108	ООО ПУЛИНТА	ТП-2-250123	25.01.2023	неопр.	Игровые аппараты	подвальный	1	4 104,00	396,00		4 500,00	4 104,00	396,00		4 500,00	54 000
109	ООО РУСВИТРИНА	ТП-1-211123	21.11.2023	неопр.	Офис	4	15,6	8 910,55	9 908,96		18 819,51	8 910,55	9 908,96		18 819,51	14 477
110	ООО СВ РИТЕЙЛ	ТП-1-190824	19.08.2024	15.08.2029	Ювелирный	1	61	255 024,74	24 558,60		279 583,34	353 844,00	24 156,00		378 000,00	74 361
111	ООО СИСТЕМА ПБО	88-104/17	01.11.2017	неопр.	Общепит	1	7	123 748,89			123 748,89	123 748,89			123 748,89	212 141
112	ООО СИСТЕМА ПБО	88-08/08	26.03.2008	неопр.	Общепит	2	138,2		39 772,00	743200,09	782 972,09		39 772,00	743200,09	782 972,09	67 986
113	ООО СКО ДЕЛЬФИН-2001	ТП-6-311212	01.09.2024	неопр.	Турагентство	2	30,8	20 921,17	19 563,95		40 485,12	20 921,17	19 563,95		40 485,12	15 773
114	ООО СКО ДЕЛЬФИН-2001	ТП-1-170924	17.09.2024	неопр.	Турагентство	2	21,5	66 343,34	13 656,66		80 000,00	66 343,34	13 656,66		80 000,00	44 651
115	ООО СТАТУС ПЕРЕВОД	ТП-1-090224	09.02.2024	неопр.	Офис	4	17,8	10 751,20	7 048,80		17 800,00	10 751,20	7 048,80		17 800,00	12 000
116	ООО Т2 МОБАЙЛ	МО0084/2015	09.12.2015	неопр.	Базовая станция	3	1	99 087,30			99 087,30	99 087,30			99 087,30	1 189 048
117	ООО ТКФ	ТП-1-300617	30.06.2017	30.06.2027	Одежда	3	1 318	800 405,76			800 405,76	800 405,76			800 405,76	7 287
118	ООО УК БИОРИТМ	ТП-1-110422	11.04.2022	неопр.	Офис	4	75,3	21 322,45	29 818,80		51 141,25	21 322,45	29 818,80		51 141,25	8 150
119	ООО ФЕШН ОПТИК	ТП-3-190313	19.03.2013	неопр.	Оптика	1	39,6	156 826,10	19 459,44		176 285,54	156 826,10	19 459,44		176 285,54	53 420
120	ООО ФРАНЧЕСКО ДОННИ СТОЛИЦА	ТП-1-251022	25.10.2022	неопр.	Обувь	1	158	101 018,78	68 981,22		170 000,00	184 593,78	68 981,22		253 575,00	19 259
121	ООО ЭЛЬБРУС	ТП-2-310815	31.08.2015	неопр.	Салон связи	1	23,64	168 967,01	15 015,97		183 982,98	225 964,20	9 361,44		235 325,64	119 455
122	ООО Ю-ЦЕНТР	ТП-2-180418	18.04.2018	неопр.	Ювелирный	1	26,04	247 990,86	10 483,70	3 019,45	261 494,01	247 990,86	10 483,70	3 019,45	261 494,01	120 504
123	ООО ЯВК	ТП-1-280323	28.03.2023	неопр.	Массажные кресла	2	4	23 568,00	2 540,00		26 108,00	23 568,00	2 540,00		26 108,00	78 324
124	ПАО БАНК ВТБ	ТП-1-200624	20.06.2024	неопр.	Банкомат	1	1	11 075,08			11 075,08	11 075,08			11 075,08	132 901
125	ПАО ВЫМПЕЛКОМ	МТРЦ-93	01.07.2008	01.06.2027	Базовая станция	3	10	32 450,00			32 450,00	32 450,00			32 450,00	38 940
126	ПАО МГТС	06-13-004	07.08.2013	неопр.	Провайдер	1	1	9 350,00			9 350,00	9 350,00			9 350,00	112 200
127	ПАО МЕГАФОН	МТРЦ-70	15.06.2007	неопр.	Базовая станция	4	4	34 720,00			34 720,00	34 720,00			34 720,00	104 160

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

Отчет: 10241/0626

№ п/п	Арендатор	Номер Договора	Дата Договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2026 начисление в мае 2026	Начисление рублей в месяц с НДС	Ставка аренды (базовая)	Ставка аренды (эксплуатационная)	Оборот за апрель 2026 начисление в мае 2026	Начисление рублей в месяц с НДС	Арендная ставка рублей в кв. м в год с НДС
128	ПАО МТС	ТП-1-061213	06.12.2013	неопр.	Базовая станция	3	10	32 300,84			32 300,84	32 300,84			32 300,84	38 761
129	ПАО СБЕРБАНК	ТП-2-291216	29.12.2016	неопр.	Банкомат	1	1	15 000,00			15 000,00	15 000,00			15 000,00	180 000
130	ПАО СДМ-БАНК	ТП-2-300315	30.03.2015	неопр.	Банкомат	1	2	12 923,73			12 923,73	12 923,73			12 923,73	77 542
	<b>Итого:</b>						<b>13 777,34</b>				<b>26 148 715,29</b>				<b>26 352 797,69</b>	-

Источник: Данные Заказчика.

**Проведя анализ реестра договоров аренды, Оценщик сделал следующие выводы:**

- Общая площадь объекта оценки – 21 074,1 кв. м, арендопригодная площадь – 15 534,3 кв. м, уровень недозагрузки на дату оценки составляет 11,3%.
- Минимальные арендные ставки (с НДС): 2 764 руб./кв. м в год (кинотеатр);
- Максимальные арендные ставки (с НДС): 541 436 руб./кв. м в год (остров – лотерея);
- Договоры аренды заключены на различные сроки, в т. ч. есть долгосрочные, которые являются обременением, более подробно об обременении объекта оценки в выписке из ЕГРН, 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 303 917,66 руб. с НДС в месяц или 3 647 012 руб. в год.

**Таблица 24. Дополнительный доход от рекламы (руб. в месяц).**

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Объект аренды	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)
1	ИП Асатрян Эдгар Акопович	ТП-1-180217	18.02.2017	не определен	ТРЦ Перловский	1	10 169,49
2	ИП Вагабов Фарид Мехманович	ТП-1-030216	03.02.2016	не определен	ТРЦ Перловский	1	9 778,96
3	ИП Ворожцов Валерий Леонидович	ТП-1-070318	07.03.2018	не определен	ТРЦ Перловский	1	8 135,59
4	ИП Кулаков Вадим Анатольевич	ТП-3-170119	17.01.2019	не определен	ТРЦ Перловский	1	11 000,00
5	ИП Хадзиев Султан Харунович	ТП-2-090822	09.08.2022	не определен	ТРЦ Перловский	1	10 000,00
6	ИП Холманских Андрей Витальевич	ТП-1-111119	11.11.2019	не определен	ТРЦ Перловский	1	4 066,67
7	ИП Цатурян Лусинэ Мкртичевна	ТП-1-100815	10.08.2015	не определен	ТРЦ Перловский	1	14 745,76
8	ИП Чан Тхи Ань	ТП-1-271120	27.11.2020	не определен	ТРЦ Перловский	1	10 000,00
9	ИП Шатравина Светлана Ивановна	ТП-1-230622	23.06.2022	не определен	ТРЦ Перловский	1	10 166,67
10	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-010722	01.07.2022	не определен	ТРЦ Перловский	1	10 000,00
11	Матвеев Андрей Альбертович	ТП-1-170717	17.07.2017	не определен	ТРЦ Перловский	1	25 423,73
12	Матвеев Андрей Альбертович	ТП-1-210717	21.07.2017	не определен	ТРЦ Перловский	1	25 423,73
13	ООО АЛЬКОР И КО	ТП-1-261113	26.11.2013	не определен	ТРЦ Перловский	1	100,00
14	ООО АРМ КБР	ТП-1-120122	12.01.2022	не определен	ТРЦ Перловский	1	15 000,00
15	ООО АРМ КБР	ТП-1-250223	25.02.2023	не определен	ТРЦ Перловский	1	500,00
16	ООО БРИАР	ТП-1-240818	24.08.2018	не определен	ТРЦ Перловский	1	20 338,98
17	ООО БРИАР	ТП-1-030718	03.07.2018	не определен	ТРЦ Перловский	1	25 423,73
18	ООО КИНОВИЖН	ТП-1-011124	01.11.2024	20.12.2029	ТРЦ Перловский	1	32 461,02
19	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	ТП-1-181022	18.10.2022	не определен	ТРЦ Перловский	1	15 000,00
20	ООО СИСТЕМА ПБО	ТП-1-281222	28.12.2022	не определен	ТРЦ Перловский	1	20 000,00
21	ООО УАЙТ БОКС МЕДИА	ТП-1-010422	01.04.2022	не определен	ТРЦ Перловский	1	11 183,33
22	ООО ФЕШН ОПТИК	ТП-1-010322	01.03.2022	не определен	ТРЦ Перловский	1	15 000,00
	<b>Итого:</b>						<b>303 917,66</b>

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 25. Анализ арендных ставок.**

Тип объектов	Рыночные данные (см. раздел Отчета № 16.3)	Фактические данные
	Среднерыночная ставка без учета коммунальных платежей, руб./кв. м в год без НДС	Ставка без учета коммунальных платежей, руб./кв. м в год без НДС, по данным реестра арендаторов
Торговые помещения	торговая галерея: 0 – 180 000 (0 руб. если применяется % от ТО); якорные арендаторы: 0 – 50 000	2 764 - 541 436 с НДС или 2 266 - 451 197 без НДС

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

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

## Итоговое определение арендных платежей

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

В рамках настоящего Отчёта годовая арендная плата определялась на основании фактических данных о доходах за последний год, с учетом доп. дохода от рекламы, так как эти данные наиболее точно отражают годовой доход от деятельности объекта оценки.

## 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 последний год (за период май 2025 г. – апрель 2026 г.), с учетом доп. дохода от рекламы.

**Таблица 26. Определение потенциального валового дохода (тыс. руб. с НДС).**

тыс. руб., вкл. НДС	май 25	июн 25	июл 25	авг 25	сен 25	окт 25	ноя 25	дек 25	янв 26	фев 26	мар 26	апр 26	Итого:
<b>ДОХОДЫ</b>	<b>26 313</b>	<b>27 771</b>	<b>29 684</b>	<b>27 777</b>	<b>28 953</b>	<b>29 379</b>	<b>28 411</b>	<b>33 359</b>	<b>25 382</b>	<b>32 185</b>	<b>30 505</b>	<b>31 063</b>	<b>350 782</b>
Базовая аренда	23 320	24 627	26 800	24 783	24 955	26 009	25 060	29 755	21 859	28 651	26 545	27 063	309 427
Переменная аренда	2 993	3 109	2 884	2 994	3 998	3 297	3 351	3 604	3 523	3 534	3 938	4 000	41 225
Страховое возмещение		35				73					22		130

**Таким образом, потенциальный валовой доход составляет 354 429 012 руб. с НДС (с учетом доп. дохода от рекламы).**

## 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 11,3%. Среднерыночная недозагрузка находится в диапазоне от 5,6-17,71%. 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 2025 г. – апрель 2026 г.

В рамках настоящего Отчета, операционные расходы определяются исходя из фактических годовых данных за май 2025г.-апрель 2026г., без учета статей, не относящихся к операционным расходам объекта недвижимости.

### Таблица 27. Сводные данные о фактических расходах и операционных расходах, принимаемых к расчету.

тыс. руб., вкл. НДС	май 25	июн 25	июл 25	авг 25	сен 25	окт 25	ноя 25	дек 25	янв 26	фев 26	мар 26	апр 26	Итого:
<b>РАСХОДЫ</b>	<b>11 328</b>	<b>11 610</b>	<b>20 102</b>	<b>13 994</b>	<b>15 052</b>	<b>20 628</b>	<b>18 859</b>	<b>17 245</b>	<b>11 312</b>	<b>22 996</b>	<b>22 271</b>	<b>26 839</b>	<b>212 236</b>
Вознаграждение УК	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	18 000
Страховая премия					320			320					641
Аренда земли													0
Налог на имущество			6 182			6 182				6 180		7 721	26 264
Земельный налог			382			382				382		382	1 530
Эксплуатационные расходы	5 580	6 046	7 537	6 847	7 696	8 288	12 725	9 327	5 811	9 467	15 729	12 299	107 352
Коммунальные расходы	4 231	4 050	4 487	5 632	5 521	4 262	4 619	6 083	3 986	5 451	5 027	4 925	58 273
Прочие расходы	17	14	14	15	15	14	15	15	15	16	15	12	176

Источник: Данные Заказчика.

**Таким образом, в рамках настоящего Отчета, операционные расходы принимаются в размере 212 236 000 руб. с НДС в год (10 071 руб./кв. м в год с НДС или 0,60 от ДВД/ПВД).**

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

### Таблица 28. Операционные расходы, руб./кв. м в год.

Источник информации	Значения, руб./м <sup>2</sup> /год с НДС или доля от ПВД/ДВД	Операционные расходы, принимаемые к расчету, руб.
Ассоциация «Статриелт»	0,15 – 0,33 от ДВД (среднее значение 0,24 без коммунальных расходов)	10 071 руб./кв. м в год (60% от ДВД/ПВД)
Справочник ABN-Group (9-е издание, 01.01.2026г.)	15,95 – 30,66% от ПВД (среднее значение 23,75% без коммунальных расходов)	

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

Отчет: 10241/0626

Источник информации	Значения, руб./м <sup>2</sup> /год с НДС или доля от ПВД/ДВД	Операционные расходы, принимаемые к расчету, руб.
Knight Frank	торговая галерея: 9 000 – 25 000 якорные арендаторы: 1 500 – 4 000	

Таким образом, фактические операционные расходы в абсолютном выражении находятся в рыночном диапазоне.

## Определение чистого операционного дохода

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

Таблица 29. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	21 074,1
Арендопригодная торговая площадь, кв. м	15 534,3
Арендваемая площадь (на дату оценки), кв. м	13 777,3
Фактическая недозагрузка, %	-11,3%
<b>Потенциальный валовый доход, руб. в год с НДС</b>	<b>354 429 012</b>
Потери от недозагрузки, %	0,0%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%
<b>Действительный валовый доход, руб. в год с НДС</b>	<b>354 429 012</b>
Операционные расходы, руб. в год с НДС	-212 236 000
<b>Чистый операционный доход, руб. в год с НДС</b>	<b>142 193 012</b>

## 18.4 Расчет коэффициента капитализации

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

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

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

## 18.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

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

Таблица 30. Расчет стоимости объекта оценки согласно доходному подходу.

Показатель	Расчет
Чистый операционный доход, руб. в год с НДС	142 193 012
Общая ставка капитализации, %	10,50%
<b>Справедливая стоимость объекта оценки с НДС, руб.</b>	<b>1 354 219 162</b>

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, по доходному подходу по состоянию на 4 июня 2026 г. составляет с НДС: 1 354 219 162 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.

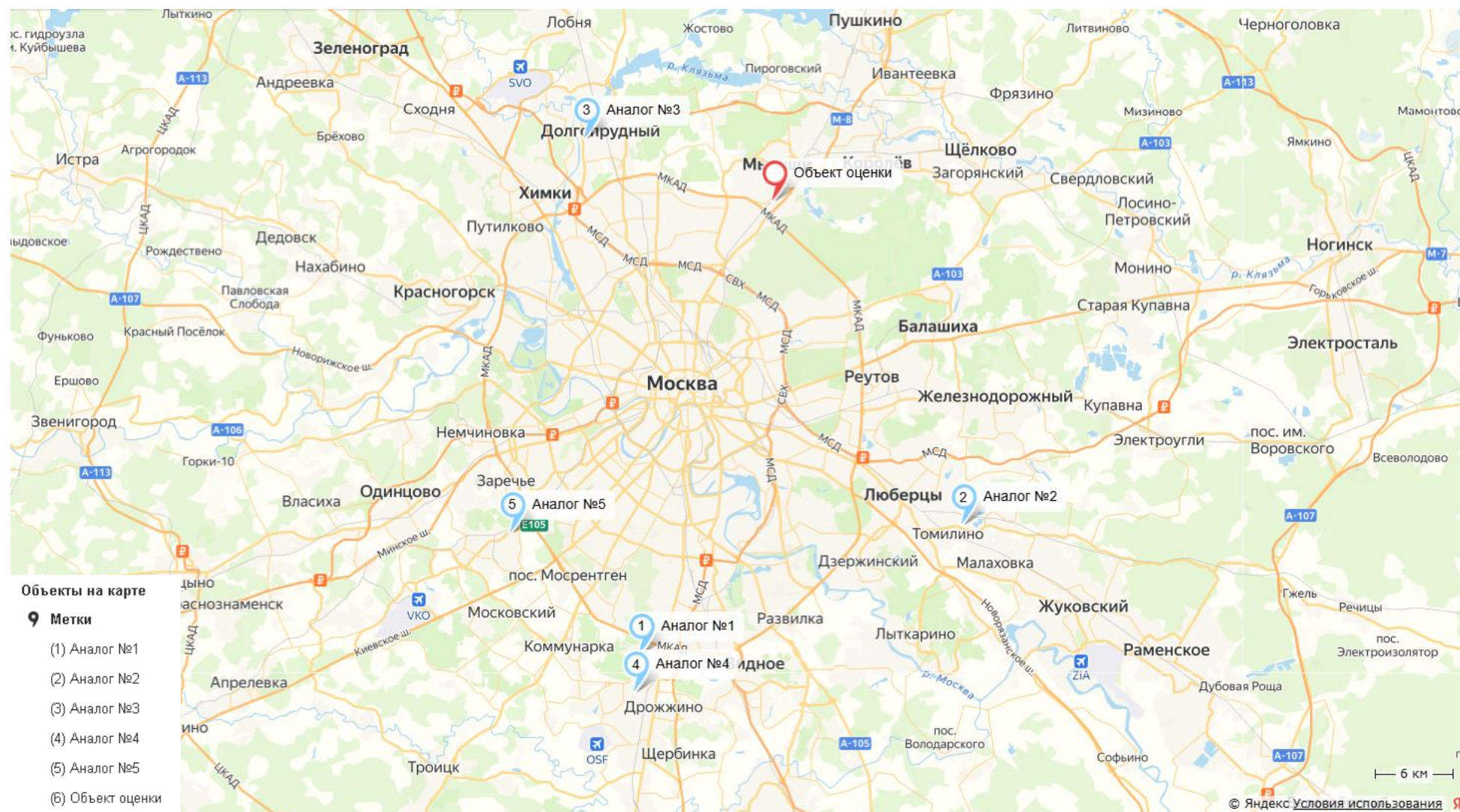
**Таблица 31. Описание аналогов и объекта оценки.**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	ноябрь 2025 г.	ноябрь 2025 г.	ноябрь 2025 г.	ноябрь 2025 г.	ноябрь 2025 г.	ноябрь 2025 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав на земельный участок	Общая долевая собственность / нет	Право аренды / нет	Право аренды / нет	Право аренды / нет	Право аренды / нет	Право аренды / нет
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав на ОСЗ	Общая долевая собственность / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Адрес	Московская обл., г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Москва, Куликовская ул, д. 6	Московская обл., г.о. Люберцы, рп. Томилино, ул. Гаршина, 11с4	Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихачевский просп., 74	Москва, Скобелевская ул., 24	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 6
Ценовая зона	МКАД - до 10 км от МКАД	МКАД - до 10 км от МКАД	МКАД - до 10 км от МКАД	МКАД - до 10 км от МКАД	МКАД - до 10 км от МКАД	МКАД - до 10 км от МКАД
Особенности местоположения (окружения)	Высокая проходимость	Высокая проходимость	Высокая проходимость	Высокая проходимость	Высокая проходимость	Высокая проходимость
Вид использования	Торговое	Торговое (ТЦ "Алфавит")	Торговое (ТРК "РТС Томилино")	Торговое (ТЦ "Город")	Торговое (ТЦ)	Торговое (ТЦ "Мармелад")
Тип объектов	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Площадь земельного участка, соток	106,76	33,0	8,8	н/д	н/д	160,0
Общая площадь зданий, кв. м	21 029,7	14 398,0	5 504,0	26 000,0	14 370,0	11 653,0
Коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации	Центральные гор. коммуникации
Техническое состояние	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	-	<b>1 500 000 000</b>	<b>550 000 000</b>	<b>1 800 000 000</b>	<b>1 070 000 000</b>	<b>1 000 000 000</b>
Наличие НДС	с НДС	с НДС	с НДС	УСН	с НДС	с НДС
Интернет-сайт	-	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156674">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156674</a>	<a href="https://rentavik.ru/offers/rts-tomilino/">https://rentavik.ru/offers/rts-tomilino/</a>	<a href="https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/300737615/">https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/300737615/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-_10_let_6_mesyatsev_8090490065">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-_10_let_6_mesyatsev_8090490065</a>	<a href="https://zдание.info/object/511339">https://zдание.info/object/511339</a>
Контактный телефон	-	8-945-374-90-77	7 (800) 222-05-38	7 919 777-90-28	8-958-615-61-08	7 495 980 20 68

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

Отчет: 10241/0626

Рисунок 7. Карта расположения объекта оценки и аналогов.



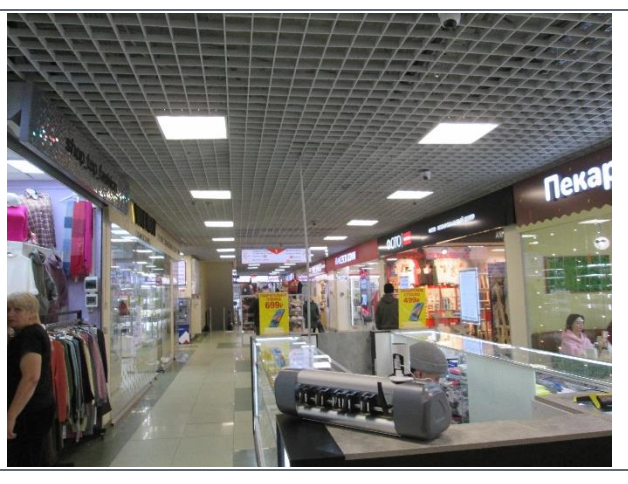










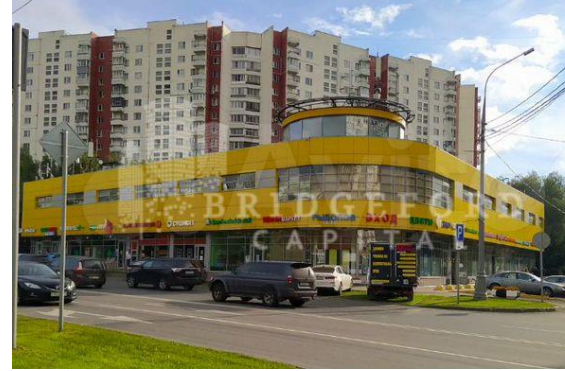


Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

Отчет: 10241/0626

Таблица 32. Фотографии аналогов и объекта оценки.

		
<p>Общие фото объекта оценки</p>		
<p>Аналог №1</p>		

<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: Справочник ABN-Group (9-е издание, 01.01.2026г.).

Корректировка на уторговывание для продажи объектов недвижимости типа «торговая недвижимость» с местоположением «г. Мытищи» принимается на уровне среднего значения - 12,10%, учитывая местоположение, состояние и площадь объекта оценки.

**Таблица 33. Корректировка на торг.**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	12,10	8,52	16,75
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	11,95	8,24	15,86

Источник: Справочник ABN-Group (9-е издание, 01.01.2026г.).

### 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 34. 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 *	0,74	0,92	0,80

Источник: <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/4166-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-04-2026-goda>

Корректировка на отношение права собственности к долгосрочной аренде была определена на основании данных справочника: Справочник ABN-Group (9-е издание, 01.01.2026г.).

**Таблица 35. Корректировка на передаваемые имущественные права.**

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	1,03	1,07
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 (9-е издание, 01.01.2026г.).

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<sub>a</sub> – корректирующий коэффициент аналога.

Y<sub>o</sub> – корректирующий коэффициент объекта оценки.

### Местоположение в Московском регионе

**Таблица 36. Зависимость цены / арендной ставки торговых объектов расположенных в Москве относительно объектов, расположенных в Московской области.**

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	1,06

Источник: Справочник ABN-Group (9-е издание, 01.01.2026г.).

**Ценовая зона**
**Таблица 37. 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 (9-е издание, 01.01.2026г.).

**Таблица 38. Расчет корректировки на местоположение.**

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

## 7. Корректировка на вид использования

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

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

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

Отчет: 10241/0626

## 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 (9-е издание, 01.01.2026г.).

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, учитывающее зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

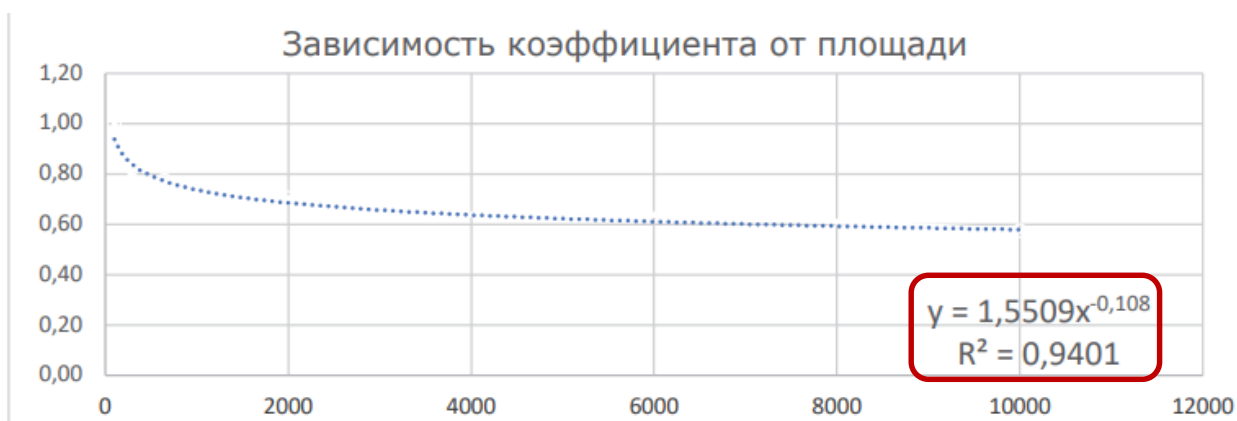
$Y_o$  – регрессионное уравнение, учитывающее зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

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

$$Y = 1,5509 \times (\text{Площадь, Х сот.})^{-0,108}, \text{ где}$$

$X$  – площадь, кв. м

Рисунок 8. Корректирующий коэффициент на площадь.



Источник: Справочник ABN-Group (9-е издание, 01.01.2026г.).

Таблица 39. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв. м	21 074,10	14 398,00	5 504,00	26 000,00	14 370,00	11 653,00
Коэффициент на площадь	0,53	0,55	0,61	0,52	0,55	0,56
Корректировка на площадь, %	-	-3,6%	-13,1%	1,9%	-3,6%	-5,4%

## 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 40. Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.**

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения объекта недвижимости, руб.	1 500 000 000	550 000 000	1 800 000 000	1 070 000 000	1 000 000 000
-	Общая площадь зданий, кв. м	14 398,00	5 504,00	26 000,00	14 370,00	11 653,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	104 181	99 927	69 231	74 461	85 815
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	104 181	99 927	69 231	74 461	85 815
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-12,10%	-12,10%	-12,10%	-12,10%	-12,10%
	Скорректированная удельная цена	91 575	87 836	60 854	65 451	75 431
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	91 575	87 836	60 854	65 451	75 431
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	91 575	87 836	60 854	65 451	75 431
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
	Скорректированная удельная цена	100 733	96 620	66 939	71 996	82 974
6	Корректировка на местоположение и окружение	-3,8%	0,0%	0,0%	-3,8%	-3,8%
	Скорректированная удельная цена	96 905	96 620	66 939	69 260	79 821
7	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	96 905	96 620	66 939	69 260	79 821
8	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	96 905	96 620	66 939	69 260	79 821
9	Корректировка на площадь	-3,60%	-13,10%	1,90%	-3,60%	-5,40%
	Скорректированная удельная цена	93 416	83 963	68 211	66 767	75 511
10	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	93 416	83 963	68 211	66 767	75 511
11	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м, руб.	93 416	83 963	68 211	66 767	75 511
-	Коэффициент вариации, %	14%				
-	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.	77 407				
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м.	21 074,10				
-	<b>Справедливая стоимость объекта оценки с НДС, руб.</b>	<b>1 631 282 859</b>				

**Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, согласно сравнительному подходу по состоянию на 4 июня 2026 г. составляет с НДС: 1 631 282 859 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 41. 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 (развитый) 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 (неразвитый) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

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

**Таблица 42. 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%
<b>Результат оценки стоимости, полученный с применением различных подходов к оценке</b>		<b>1 631 282 859</b>	<b>1 354 219 162</b>	<b>Не применялся</b>
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	1 427 372 502	1 130 773 000	-
	максимум	1 835 193 216	1 577 665 324	-

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.

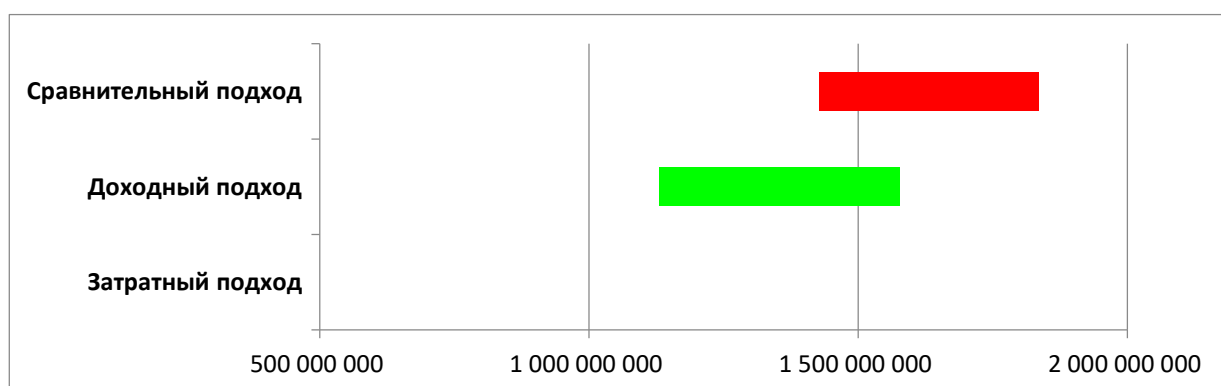
В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

## 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.

**Рисунок 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 43. Расчет итоговой стоимости.**

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Промежуточные результаты оценки, руб.	<b>1 354 219 162</b>	<b>1 631 282 859</b>	-
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	1
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	1
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	1
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	0,5
Итого суммы баллов	20	20	-
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	20		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
<b>Итоговая стоимость, руб. с НДС</b>	<b>1 492 751 011</b>		
<b>Итоговая стоимость, руб. без НДС (22%) (с учетом разумного округления)</b>	<b>1 223 600 000</b>		

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

**Таблица 44. Расчет итоговой стоимости пообъектно.**

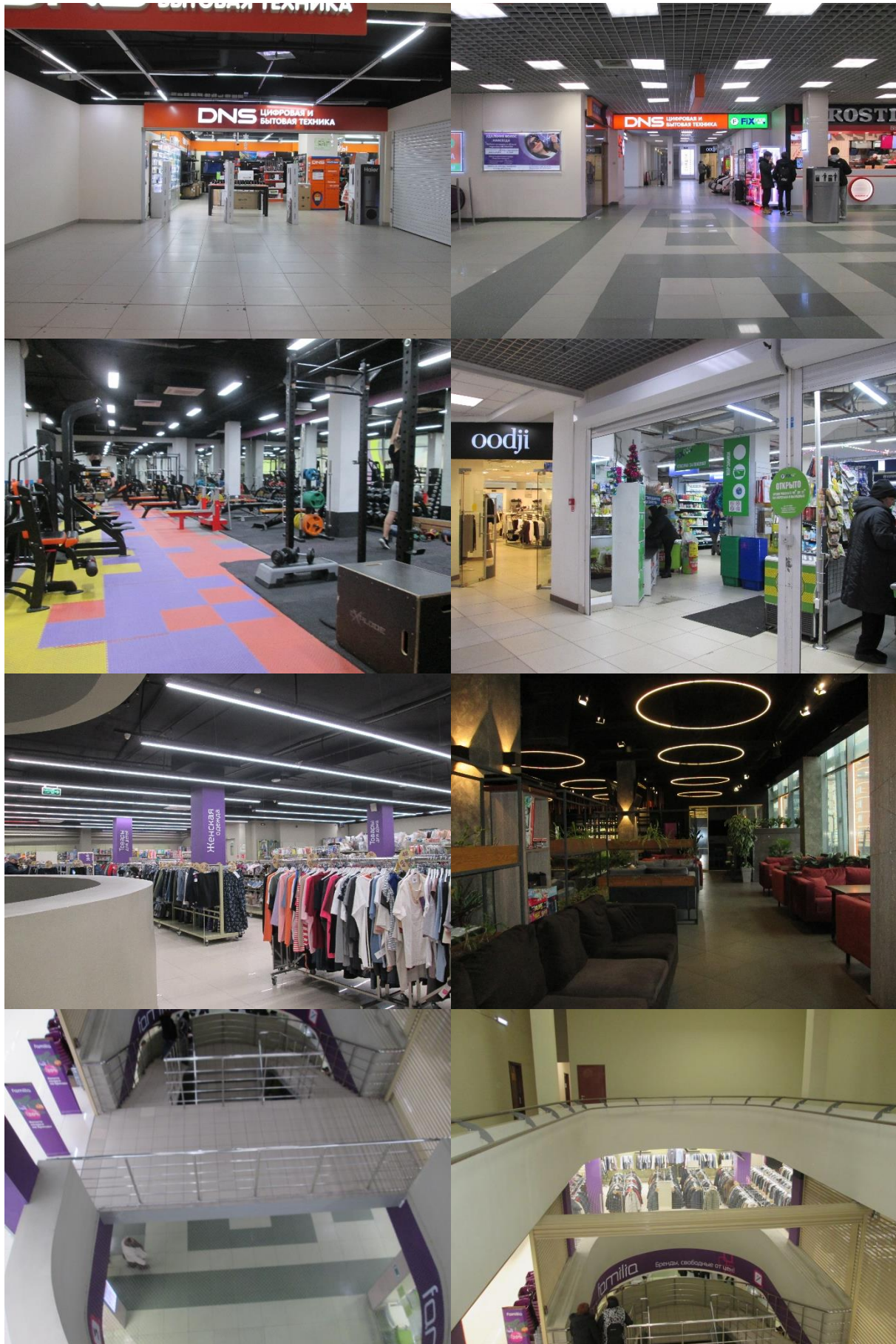
№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв./длина, м.	Кадастровая стоимость, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра	50:12:0100411:96	21 029,7	1 232 496 460,37	1 129 060 051
2	Здание ТП-282	50:12:0100411:244	20,4	556 282,85	509 597
3	Здание ТП-283	50:12:0100411:245	24	654 450,41	599 526
4	Земельный участок	50:12:0100411:266	1278 +/- 13	13 022 807,22	11 929 877
5	Земельный участок	50:12:0100411:267	9398 +/- 34	88 967 482,72	81 500 949
-	<b>Итого:</b>	-	-	<b>1 335 697 483,57</b>	<b>1 223 600 000</b>

Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, по состоянию на 4 июня 2026 г. составляет без НДС: 1 223 600 000 (Один миллиард двести двадцать три миллиона шестьсот тысяч) руб.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Здание многофункционального торгово-развлекательного центра (кад.№ 50:12:0100411:96)





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

Отчет: 10241/0626

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



Здание ТП-283 (кад.№ 50:12:0100411:245)



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, 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 и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	<b>0,10</b>	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	<b>0,12</b>	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	<b>0,12</b>	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,15	<b>0,18</b>	0,22

<https://www.statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/4183-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2026-goda>

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,15	0,33	<b>0,24</b>
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,30	<b>0,23</b>
3	Складские помещения и здания	0,05	0,21	<b>0,17</b>
4	Производственные помещения и здания	0,04	0,30	<b>0,21</b>

<https://www.statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/4182-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimostyu-na-01-04-2026-goda>

Сравнительный подход

Аналог №1

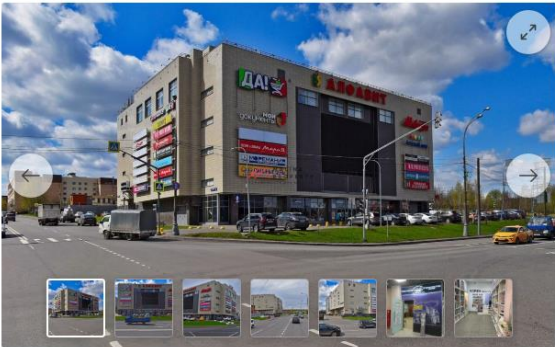
[АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС](#)
[АРЕНДА](#)
[ПРОДАЖА](#)
[НОВОСТИ](#)
[КОМПАНИЯ](#)
[КОНТАКТЫ](#)
[+ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ](#)
[ПОДБОР ОБЪЕКТА](#)

МАЛИНА ПРОПЕРТИ
 
 +7 495 374 90 77 звоните, работаем

## Продажа торгового центра "Алфавит" в Москве

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР (ЛОТ 156674)
г. Москва, Куликовская д. 6

 Улица Старокачаловская (пешком 10 мин.)
 Просмотров: 4242



**Скачать презентацию**

**Посмотреть на карте**

Цена объекта :	1 500 000 000 ₪	Цена за м2 :	104 181 ₪
Уведомить о снижении цены			
Площадь	14 398 м2	Этаж	1, 2, 3, 4, -1, -2
Планировка	Открытая	Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	4 м	Мощность электроэнергии	1500 кВт
Парковка	Перед фасадом	Вытяжка	Есть

### Информация по арендатору

Арендатор:	Супермаркет "ДА", МФЦ "Мои документы", магазин "Детский мир", маг
Месячная арендная плата:	13 334 000 руб.
Годовой арендный поток:	160 008 000 руб.
Окупаемость:	9.4 лет (без учета индексации)
Доходность	10.7% годовых

### Коммерческие условия

Цена за м2 :	104 181 руб
Общая стоимость :	1 500 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

Хочу посмотреть

Предложить цену

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

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

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

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


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

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

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156674>

Аналог №2

Только актуальные и проверенные предложения столицы!



[Написать в Max](#)
[Написать в Telegram](#)
+7 (800) 222-05-38

[Перезвоните мне](#)



## Продажа помещений в торговом центре РТС Томилино

Московская обл, г Люберцы, пгт Томилино, ул Гаршина, д 11 стр 3

- M Некрасовка
- M Котельники
- M Лухмановская
- Егорьевское шоссе
- Рязанское шоссе

- 🚗 50 мин. транспортом
- 🚗 50 мин. транспортом
- 🚗 50 мин. транспортом
- 🚗 2 км от МКАД
- 🚗 3 км от МКАД

[📄 Скачать презентацию](#)

[Описание](#)
Свободные помещения
Расположение

Торговый центр в непосредственной близости от Егорьевское шоссе и 15 мин. пешком от ж.д. платформы Томилино. Высокий уровень автомобильного и пешеходного трафика. Рядом расположены остановки общественного транспорта. Большая парковка у здания. Современные инженерные системы, центральные коммуникации. В здании установлен лифт и 2 эскалатора.

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

[Описание](#)
Свободные помещения
Расположение

Продажа №46078

Смешанная планировка
 Типовой ремонт
 Презентация помещения

Здание целиком - 5 504 м<sup>2</sup>

99 927 руб./м<sup>2</sup>    550 000 000 руб.

[Подробнее](#)
[Открыть в новой вкладке](#)
[Назначить просмотр](#)
☆

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

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

Отчет: 10241/0626



Аналог №4

Арендный бизнес, окупаемость - 10 лет 6 месяцев

[♥ В избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[⬇ Скачать презентацию](#)



**О помещении**

Вход: с улицы Отделка: чистовая  
 Общая площадь: 14370 м² Тип сделки: продажа

**Описание**

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

**О здании**

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

[Узнать больше о ТЦ](#)

№ 8090490065 - 15 мая в 16:34 - 57 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**1 070 000 000 ₽**  
**за всё**

74 461 ₽ за м²

8 958 615-61-08

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около 30 минут

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

**Bridgeford Capital**  
 Компания  
 На Авито с 2017 года  
 Завершено 2515 объявлений



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

213 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

[Сообщ](#)

8 958 615-61-08

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около 30 минут

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около 30 минут

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

**Bridgeford Capital**  
 Компания  
 На Авито с 2017 года  
 Завершено 2515 объявлений



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

213 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arendnyy\\_biznes\\_okupaemost\\_-\\_10\\_let\\_6\\_mesyatsev\\_8090490065](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-_10_let_6_mesyatsev_8090490065)

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

Отчет: 10241/0626

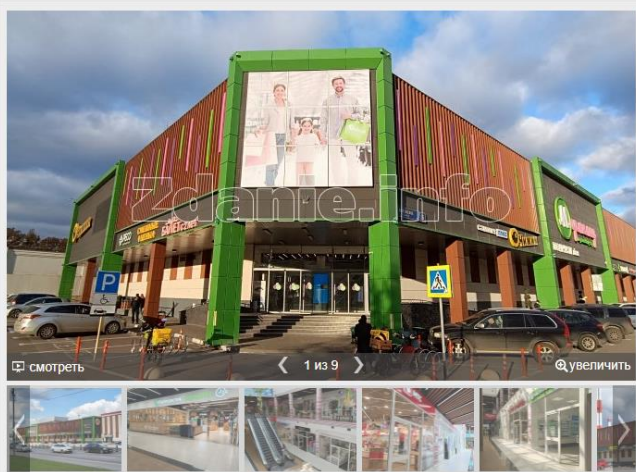
Аналог №5

ТОП-5



zoanep.info > продажа действующего торгового центра "Мармелад".

ПРОДАЖА ДЕЙСТВУЮЩЕГО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА "МАРМЕЛАД". лот № 511339  
МОСКВА > ЗАО > Ш БОРОВСКОЕ > Д 6



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

**Продажа действующего торгового центра "Мармелад"**  
Продажа действующего современного торгового центра "МАРМЕЛАД" г. Москва, Боровское шоссе 6, в пешей доступности от метро Говорово.  
Первая линия Боровского шоссе, вечерняя сторона в область  
Здание имеет общую площадь 11 653 кв.м., арендная площадь 9 063 кв.м., земельный участок 1,6 га., 2 этажа.  
Проведена реконцепция в 2023г. Обновлен интерьер, интегрированы digital экраны, обновленная зона фуд корта. Реализованы современные фасадные решения, художественная подсветка здания; благоустроена прилегающая территория.

Позвоните или отправьте запрос

**Контакты по объекту**

- Отправить запрос
- Сохранить
- Распечатать (PDF)
- Переслать по E-mail
- Статистика страницы

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

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

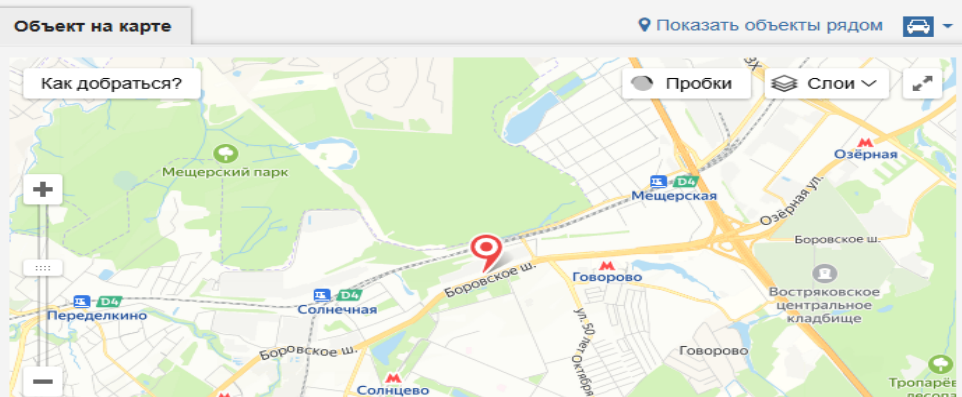
Электрическая мощность достаточна для любого вида бизнеса. Все помещения с отделкой.

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

Высокие показатели рентабельности.

**Возможные варианты использования**

арендный бизнес: здания      многофункциональное здание



<https://zдание.info/object/511339>

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

Отчет: 10241/0626

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

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

*здание*

*вид объекта недвижимого имущества*

*Здание многофункционального торгово-развлекательного центра*

*наименование объекта недвижимого имущества*

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**


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

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	139.042-5405

Технический паспорт составлен по состоянию на 01 сентября 2014 г.

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

М. П.

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

М. П.

**2. Описание (состав) технического паспорта**

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

стр. 2

**3. Общие сведения о здании**

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

**3.1. Стоимость**

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 641 401 694,92 руб.  
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
 (для физических лиц) --- руб.

**3.2. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

**3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)**

*Сведений не имеется*

**3.4. Примечание**

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

**4. Состав объекта**

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 01 января 2014 г. (руб.)
1	2	3	4	5
1Б	Многофункциональный торгово-развлекательный центр	2 006		641 401 694,92

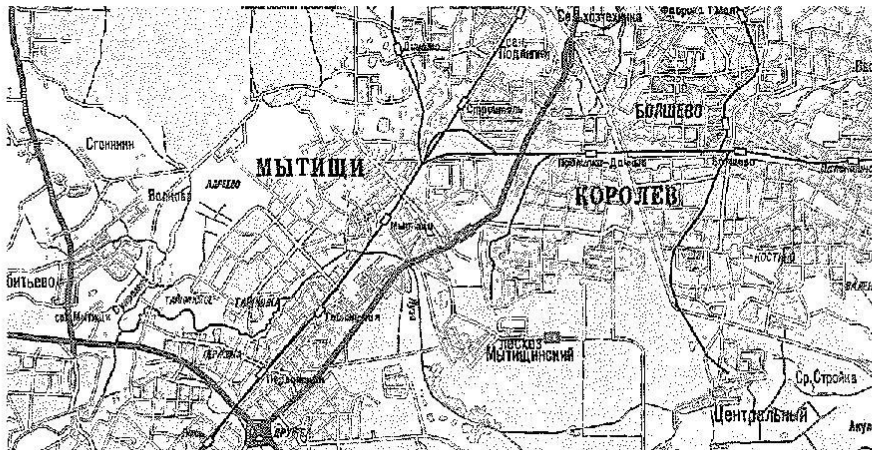
**5. Ситуационный план**

*Здание многофункционального торгово-развлекательного центра*

наименование здания

2000

Лист 1 Всего листов 1



**Адрес объекта:**

*г. Мытищи, ул. Селезнева, дом. 33*

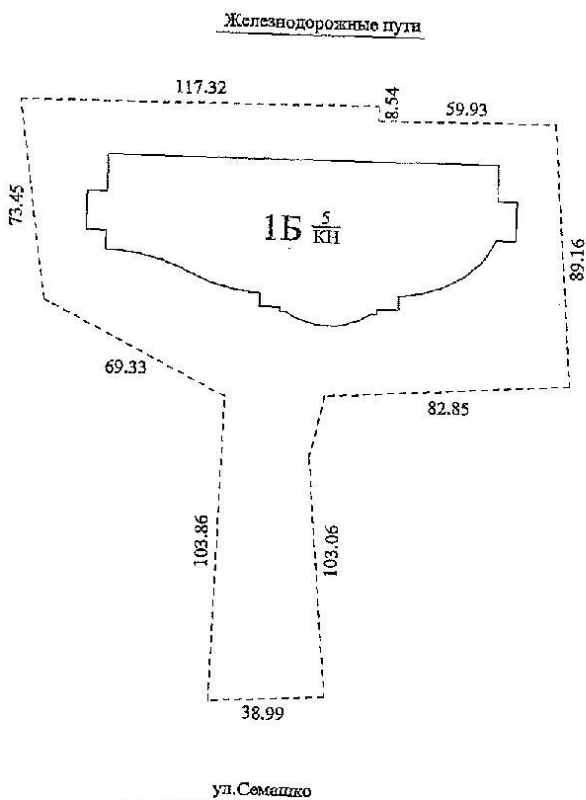
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Моисеева Л.Г.	<i>[Handwritten Signature]</i>	Козлова С.В.	<i>[Handwritten Signature]</i>

6. План объекта

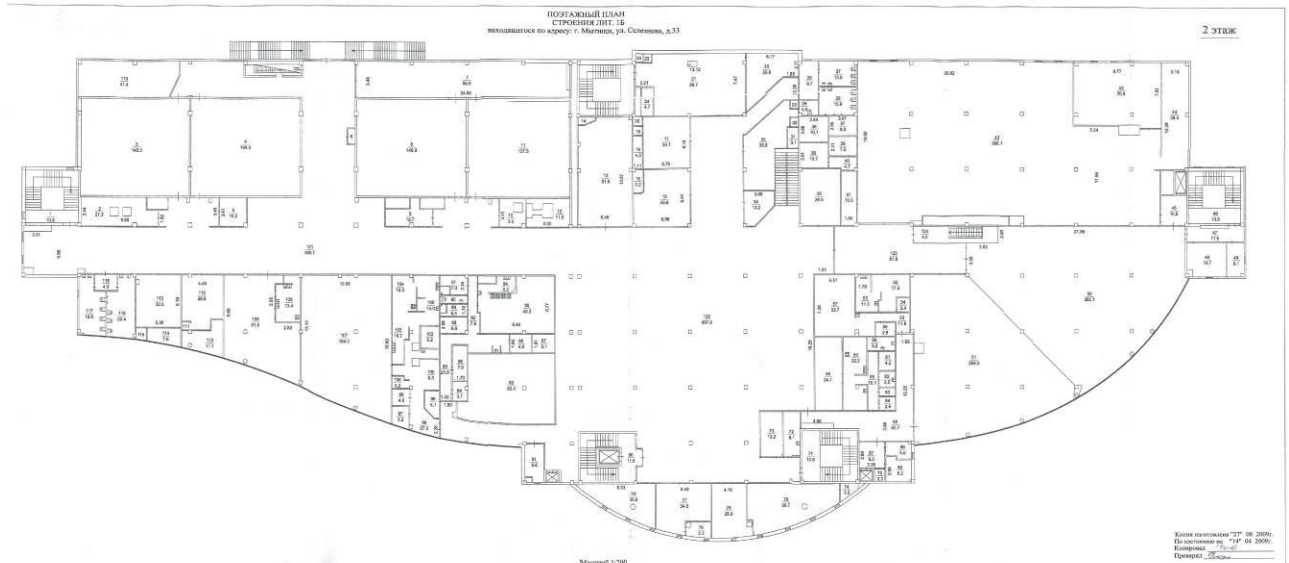
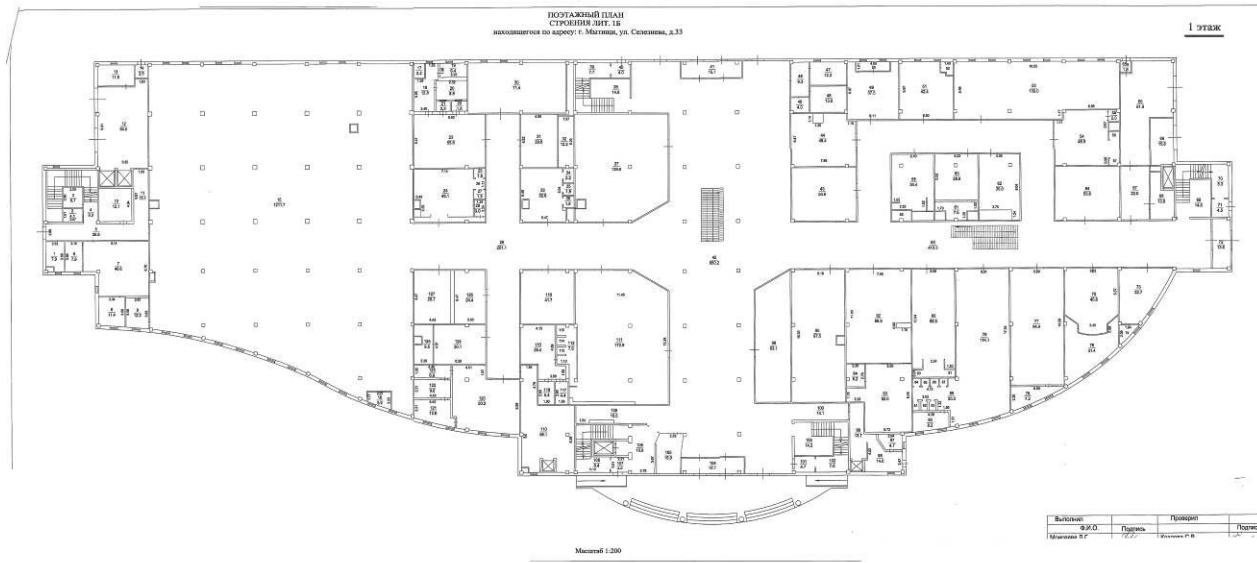
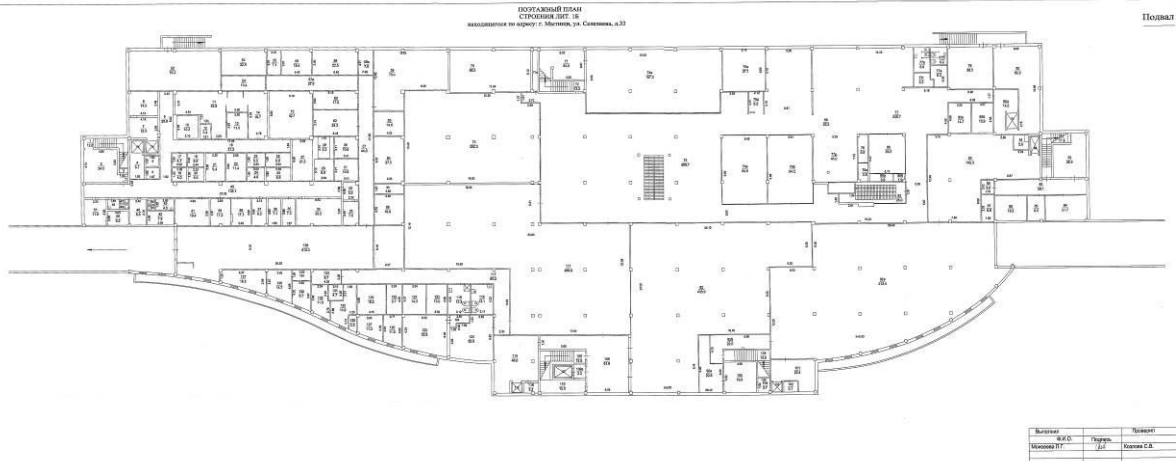
Здание многофункционального торгово-развлекательного центра  
наименование здания

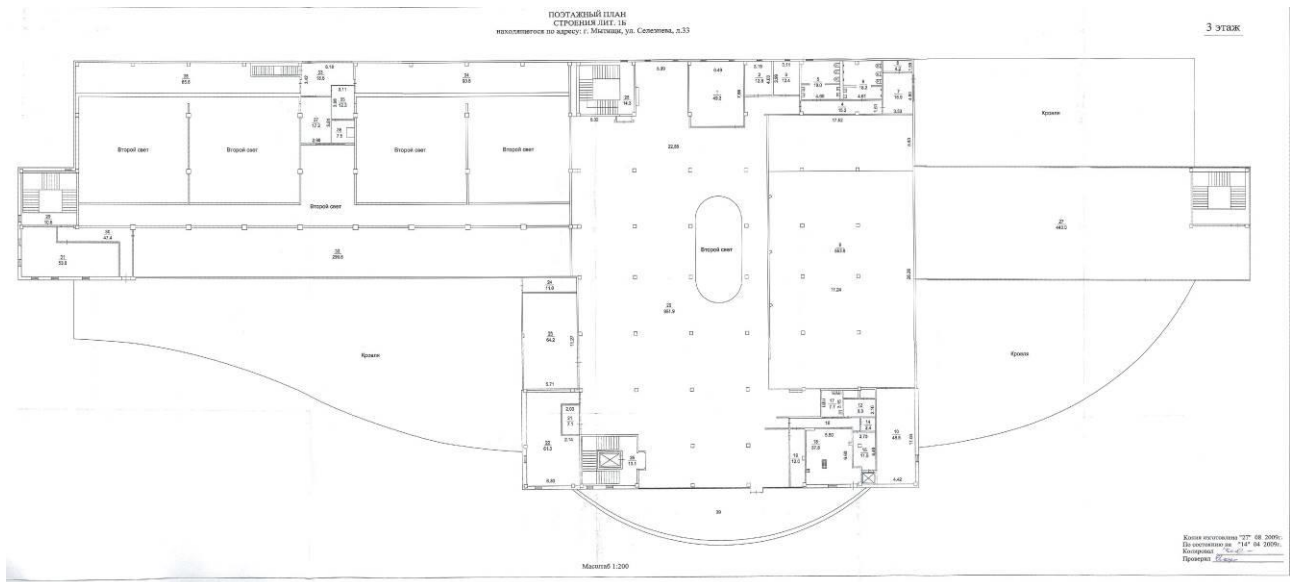
1:1000

Лист 1 Всего листов 1



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





## 8. Экспликация к плану этажей здания

№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
2	3	4	5	6	7
		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	3,6		
		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 с/м	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	торговый зал	1211,7		
16	смотровая	5,9		
17	комната	2,2		
18	комната	12,8		
19	кабинет	6,4		
20	комната	8,8		
21	комната	2,3		
22	комната	1,8		
23	зал	55,6		
24	торговое	46,1		
25	примерочная	1,5		
26	коридор	1,9		
27	примерочная	1,5		
28	подсобное	3,0		
29	холл	251,1		
30	торговое	71,4		
31	торговое	29,6		
32	подсобное	12,2		
33	торговое	32,6		
34	примерочная	2,2		
35	примерочная	1,8		
36	примерочная	1,8		
37	торговое	139,8		
38	площадка	14,6		
39	площадка	7,7		
40	тамбур	4,0		
41	тамбур	15,1		
42	холл	660,2		
43	торговое	50,6		
44	торговое	48,4		
45	помещение	4,0		
46	помещение	9,3		
47	помещение	12,2		
48	помещение	13,9		
49	торговое	37,5		
50	подсобное	4,5		
51	торговое	42,4		
52	подсобное	2,2		
53	торговое	130,0		
54	торговое	46,9		
55	шкаф	2,0		
56	помещение	1,0		
57	помещение	0,8		
58	торговое	34,4		
59	подсобное	3,0		
60	торговое	28,8		
61	подсобное	7,5		
62	торговое	35,0		
63	холл	413,3		
64	торговое	50,6		
65а	тамбур	1,8		
65	помещение	61,8		
66	помещение	15,8		
67	помещение	22,0		
68	помещение	13,0		
69	помещение	14,6		
70	помещение	8,3		
71	помещение	4,5		
72	тамбур	13,0		
73	торговое	32,7		
74	подсобное	1,9		
75	торговое	45,8		
76	подсобное	31,4		
77	торговое	94,4		

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

	4	5	6	7	8
	21	холодильная камера	9,4		
	22	холодильная камера	11,4		
	23	холодильная камера	5,0		
	24	холодильная камера	4,9		
	25	помещение	6,8		
	26	помещение	6,9		
	27	помещение	21,3		
	28	помещение	5,3		
	29	помещение	8,9		
	30	дирекция	10,6		
	31	дирекция	10,9		
	32	коридор	5,5		
	33	бухгалтерия	7,5		
	34	столовая	25,2		
	35	помещение	7,3		
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	лифтовая шахта	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	5,3		
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	лифтовая шахта	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	фотостудия		16,5	
		87	помещение		6,8	
		88	лифтовая шахта		4,0	
		89	коридор		3,6	
		90	помещение		173,6	
		90а	помещение		14,7	
		90б	помещение		13,9	
		91	помещение		2,9	
		92	помещение		438,9	
		92а	помещение		20,6	
		92б	помещение		22,5	
		92в	помещение		513,4	
ГБ		93	помещение		25,0	
ГБ		96	помещение		29,3	
ГБ		96а	помещение		3,9	
ГБ		96б	помещение		1,9	
ГБ		101	помещение		23,4	
ГБ		102	помещение		3,1	
ГБ		103	лифтовая шахта		2,4	
ГБ		104	помещение		3,7	
ГБ		105	помещение		19,9	
ГБ		106	лифтовая шахта		4,9	
ГБ		107	л/клетка		14,0	
ГБ		108	холл		61,8	
ГБ		109	л/клетка		12,9	
ГБ		109а	лифтовой холл		3,3	
ГБ		110	помещение		12,6	
ГБ		111	зал		488,9	
ГБ		11а	помещение		26,3	
ГБ		114	помещение		46,6	
ГБ		115	лифтовая шахта		2,4	
ГБ		116	помещение		3,2	
ГБ		117	коридор		66,2	
ГБ		118	санузел		13,1	
ГБ		119	санузел		13,2	
ГБ		120	помещение		35,8	
ГБ		121	коридор		14,3	
ГБ		122	помещение		13,0	
ГБ		123	помещение		32,8	
ГБ		124	помещение		3,7	
ГБ		125	помещение		9,7	
ГБ		126	помещение		11,5	
ГБ		127	помещение		11,3	
ГБ		128	коридор		18,2	
ГБ		129	помещение		2,5	
ГБ		130	помещение		15,8	
ГБ		131	коридор		4,7	
ГБ		132	помещение		11,0	
ГБ		133	коридор		8,7	
ГБ		134	коридор		3,9	
ГБ		135	помещение		8,7	
ГБ		136	сушиль		14,7	
ГБ		137	помещение		16,2	
ГБ		138	коридор		413,3	
ГБ	3	1	помещение		49,2	3,00
ГБ		2	кабинет		12,8	
ГБ		3	кабинет		12,4	
ГБ		4	коридор		15,2	
ГБ		5	туалет		19,0	
ГБ		6	туалет		18,2	
ГБ		7	кабинет		16,9	
ГБ		8	санузел		4,2	
ГБ		9	булинг		553,8	
ГБ		10	помещение		48,8	
ГБ		11	помещение		1,7	
ГБ		12	помещение		8,3	
ГБ		13	помещение		1,7	
ГБ		14	помещение		2,4	
ГБ		15	помещение		11,5	
ГБ		16	коридор		9,6	
ГБ		17	молчаливая		7,7	

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

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

3	4	5	6	7	8
			Всего:	21033,2	

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

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 №ТП-1-190912. Свидетельство о государственной регистрации права от 24.09.2012г, номер бланка 50-А/Н 180365, запись регистрации № 50-50-12/090/2012-111	Общая долевая собственность

Технический паспорт

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



## Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ»

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

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

E-mail: [uk@veles-trust.ru](mailto:uk@veles-trust.ru), web: [www.veles-trust.ru](http://www.veles-trust.ru)

### СПРАВКА

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

Дана по месту требования

Площадь, адрес, кадастровый номер объектов	Первоначальная стоимость (руб.)	Ежемесячная сумма начисленной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость (руб.) на 04.06.2026г.
Здание многофункционального торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей — 1), кадастровый или условный номер: 50:12:0100411:96, общая площадь 21 029,7 кв. м, инв. № 139:042-5405, лит. 1Б, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33	670 066 612,44	2 045 418,51	337 494 055,50
ТП-282, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 20,4 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:244, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33	3 250 338,98	11 734,08	1 572 365,54
ТП-283, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 24 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:245, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33	3 250 338,99	11 734,08	1 572 365,55
Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская	1 017 450,00	-	1 017 450,00
Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская	7 481 997,00	-	7 481 997,00

С уважением,

Генеральный директор



Д.Б. Осипов


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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.01.2026, поступившего на рассмотрение 22.01.2026, 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
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822366			
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: 0091A4F5A599507B7E6D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822366			
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: 0091A4F5A599507B7E6D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------


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

Отчет: 10241/0626

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

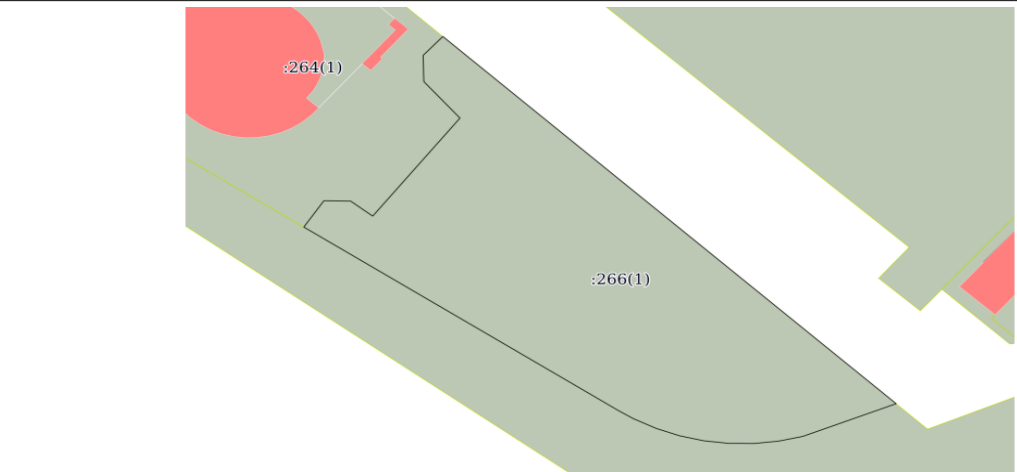
Раздел 2 Лист 4

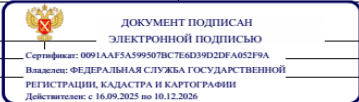
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822366		Кадастровый номер: 50:12:0100411:266	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд " ТРЦ 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
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью " Велест Траст" Д.У ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950, ОГРН: 5067746107391
	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	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAAF5A599507B7E6D39D2DF4052F9A Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026</p>	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
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822366		Кадастровый номер: 50:12:0100411:266	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAAF5A599507B7E6D39D2DF4052F9A Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Отчет: 10241/0626

**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 22.01.2026, поступившего на рассмотрение 22.01.2026, 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
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822353			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:267		
Номер кадастрового квартала:	50:12:0100411		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская		
Площадь:	9398 +/- 34		
Кадастровая стоимость, руб.:	88967482.72		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:12:0100411:591		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:12:0100411:1		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения торгово-развлекательного центра		
Сведения о кадастровом инженере:	Лосева Алла Михайловна, дата завершения кадастровых работ: 25.12.2014		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, и игровой зоны:	данные отсутствуют		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507B5C7E6D39D2FEA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	_____ инициалы, фамилия
_____	_____
полное наименование должности	

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822353			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:267		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507B5C7E6D39D2FEA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	_____ инициалы, фамилия
_____	_____
полное наименование должности	


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

Отчет: 10241/0626

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

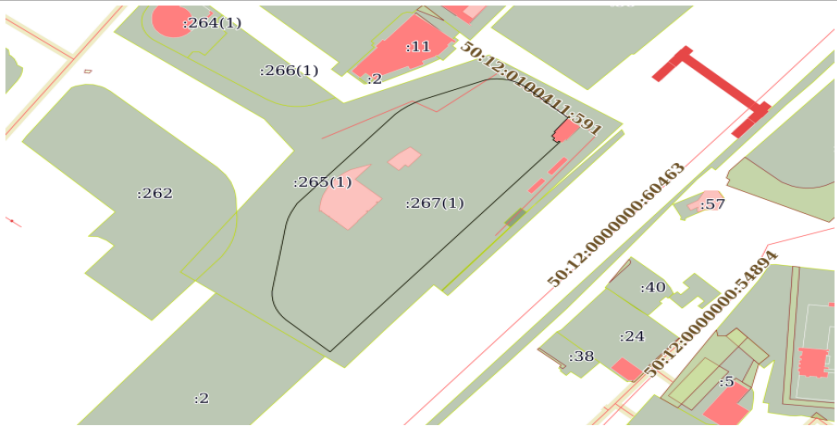
Раздел 2 Лист 4


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 11
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822353		Кадастровый номер: 50:12:0100411:267	
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 50-50/012-50/012/008/2015-2812/1 20.02.2015 14:42:13
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		20.02.2015 14:42:19
	номер государственной регистрации:		50-50/012-50/012/008/2015-2812/2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.02.2015 по 30.06.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Велест Траст" Д.У ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950, ОГРН: 5067746107391
	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

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507B7E6D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		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: 11
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822353		Кадастровый номер: 50:12:0100411:267	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

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

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

Отчет: 10241/0626

**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 22.01.2026, поступившего на рассмотрение 22.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 7	
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822347	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:245
Номер кадастрового квартала:	50:12:0100411
Дата присвоения кадастрового номера:	17.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 139:042-5405 27.12.2012 "Мытищинским филиалом государственного унитарного предприятия Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации"
Местоположение:	Московская обл. Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул, Дом 33
Площадь:	24
Назначение:	Нежилое
Наименование:	ТП-283
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Железобетонные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	654450.41
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AA25A5998076AD39D20FAD529A Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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: 2																										
Всего разделов: 4																											
Всего листов выписки: 7																											
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822347																											
Кадастровый номер:	50:12:0100411:245																										
1	<table border="1"> <tr> <td>Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.1</td> <td>Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ Перловский"</td> </tr> <tr> <td>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>1.1.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ Перловский"	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют																				
Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ Перловский"																									
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют																									
2	<table border="1"> <tr> <td>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</td> <td>2.1</td> <td>Общая долевая собственность 50-50-12/053/2014-044 23.06.2014 00:00:00</td> </tr> </table>	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50-12/053/2014-044 23.06.2014 00:00:00																							
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50-12/053/2014-044 23.06.2014 00:00:00																									
3	<table border="1"> <tr> <td>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>3.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют																							
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют																									
4	<table border="1"> <tr> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.1</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>23.06.2014 00:00:00</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50-50-12/053/2014-044</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 23.06.2014 по 30.06.2027 с 23.06.2014 по 30.06.2027</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Велест Траст" Д.У. ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950, ОГРН: 5067746107391</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ Перловский", выдан 28.08.2012</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table> </td> <td></td> </tr> </table>	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			4.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>23.06.2014 00:00:00</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50-50-12/053/2014-044</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 23.06.2014 по 30.06.2027 с 23.06.2014 по 30.06.2027</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Велест Траст" Д.У. ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950, ОГРН: 5067746107391</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ Перловский", выдан 28.08.2012</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	23.06.2014 00:00:00	номер государственной регистрации:	50-50-12/053/2014-044	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.06.2014 по 30.06.2027 с 23.06.2014 по 30.06.2027	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Велест Траст" Д.У. ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950, ОГРН: 5067746107391	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:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:																											
4.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>23.06.2014 00:00:00</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50-50-12/053/2014-044</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 23.06.2014 по 30.06.2027 с 23.06.2014 по 30.06.2027</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Велест Траст" Д.У. ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950, ОГРН: 5067746107391</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ Перловский", выдан 28.08.2012</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	23.06.2014 00:00:00	номер государственной регистрации:	50-50-12/053/2014-044	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.06.2014 по 30.06.2027 с 23.06.2014 по 30.06.2027	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Велест Траст" Д.У. ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950, ОГРН: 5067746107391	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:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют						
вид:	Доверительное управление																										
дата государственной регистрации:	23.06.2014 00:00:00																										
номер государственной регистрации:	50-50-12/053/2014-044																										
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.06.2014 по 30.06.2027 с 23.06.2014 по 30.06.2027																										
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Велест Траст" Д.У. ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950, ОГРН: 5067746107391																										
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:	данные отсутствуют																										
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																										
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют																										


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AA25A5998076AD39D20FAD529A Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

**Отчет:** 10241/0626

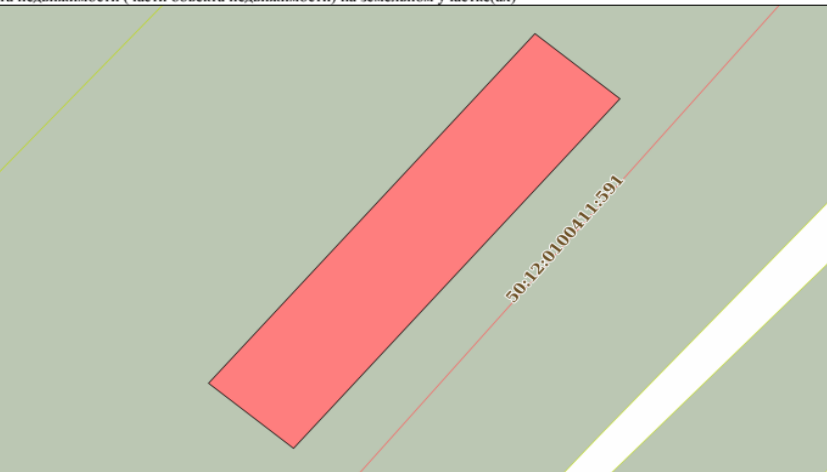
Лист 4


Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822347			
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	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAE5A5998078C7E6D39D2BEA0529A Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		
_____	_____	_____
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
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822347			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:245	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:100	Условные обозначения:		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAE5A5998078C7E6D39D2BEA0529A Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		
_____	_____	_____
полное наименование должности		инициалы, фамилия


**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 22.01.2026, поступившего на рассмотрение 22.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 7	
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822374	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:244
Номер кадастрового квартала:	50:12:0100411
Дата присвоения кадастрового номера:	17.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 139:042-5405 27.12.2012 "Мытищинским филиалом государственного унитарного предприятия Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации"
Местоположение:	Московская обл, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул, Дом 33
Площадь:	20.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	ТП-282
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Железобетонные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	556282.85
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 7	
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822374	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:244
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 16.12.2013
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Чернышенко Валерия Евгеньевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕЛЕС ТРАСТ", 7703603950

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия


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

Отчет: 10241/0626

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

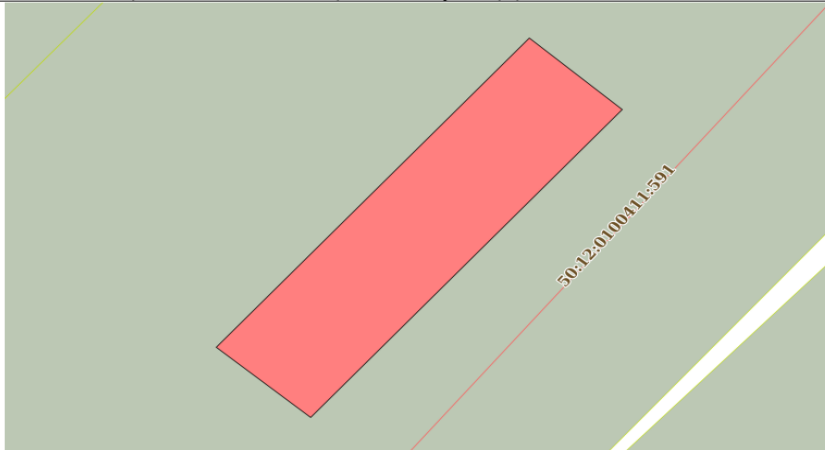
Раздел 2 Лист 3


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822374		Кадастровый номер: 50:12:0100411:244	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентного 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 Траст" Д.У. ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950, ОГРН: 5067746107391
	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:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A5995078C7E6D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	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
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822374		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: 0091A4F5A5995078C7E6D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Отчет: 10241/0626


**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 22.01.2026, поступившего на рассмотрение 22.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822380			
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		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, г.о. Мытищи, г Мытищи, ул Селезнева, д. 33		
Площадь:	21029.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание multifunctional 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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599807BC766D39D2F8A052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822380			
Кадастровый номер:		50:12:0100411-96	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Котолевская Галина Александровна, дата завершения кадастровых работ: 19.06.2018 Елисеенкова Екатерина Викторовна, дата завершения кадастровых работ: 19.09.2019	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен.	
Получатель выписки:		Чернышенко Валерия Евгеньевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕЛЕС ТРАСТ", 7703603950	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A5998078C7E6D39D2DF4052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

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

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822380			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:96	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентного 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 50-50-12/090/2012-111 24.09.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	06.07.2023 10:15:16	
	номер государственной регистрации:	50:12:0100411-96-50/215/2023-87	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.07.2023 по 20.05.2033	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АРМ КБР", ИНН: 9723108355	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № ТП-1-190623, выдан 19.06.2023, дата государственной регистрации: 06.07.2023, номер государственной регистрации: 50:12:0100411-96-50/215/2023-88	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599807BC766D39D2F8A052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия


		Лист 4	
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
22.01.2026г. № КУВН-001/2026-6822380			
Кадастровый номер:		50:12:0100411-96	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	15.09.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-12/088/2014-181	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2014 по 31.07.2020 с 15.09.2014 по 31.07.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АмРест", ИНН: 7825335145	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к Договору аренды № ТП-1-180814 от 18 августа 2014 года, выдан 13.05.2019, дата государственной регистрации: 04.06.2019, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/001/2019-46 Договор аренды, № ТП-1-180814, выдан 18.08.2014, дата государственной регистрации: 15.09.2014, номер государственной регистрации: 50-50-12/088/2014-181 Дополнительное соглашение, выдан 27.05.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды № ТП-1-180814 от 18.08.2014 года, выдан 25.06.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Аренда	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAFA5A599807BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	


Лист 5			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822380			
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		инициалы, фамилия	




Здание		Лист 6
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7
Всего листов выписки: 26		
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822380		
Кадастровый номер:		50:12:0100411:96
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.4	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	14.02.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-12/022/2014-437
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.02.2014 по 28.02.2025 с 14.02.2014 по 28.02.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Теремок-Инвест", ИНН: 7734506918
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к Договору аренды №ТП-1-270114 от 27 января 2014 года, выдан 26.12.2018, дата государственной регистрации: 21.01.2019, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/001/2019-39  Дополнительное соглашение к Договору аренды №ТП-1-270114 от 27 января 2014 года, выдан 21.02.2019, дата государственной регистрации: 26.03.2019, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/001/2019-45  Договор аренды, № ТП-1-270114, выдан 27.01.2014, дата государственной регистрации: 14.02.2014, номер государственной регистрации: 50-50-12/022/2014-437  Дополнительное соглашение к договору аренды № ТП-1-270114 от 27.01.2014 года, № б/н, выдан 15.07.2020  Дополнительное соглашение к Договору аренды №ТП-1-270114 от 27.01.2014г., № б/н, выдан 28.02.2022  Дополнительное соглашение, № б/н, выдан 25.02.2021

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAFS5A599807B766D39D2DFA052F9A Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	

Здание		Лист 7
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822380		Всего листов выписки: 26
Кадастровый номер:		50:12:0100411-96
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.5	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	24.09.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-12/090/2012-111
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.08.2012 по 30.06.2027 с 28.08.2012 по 30.06.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " Велес Траст" Д.У ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950, ОГРН: 5067746107391
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным Закрытым Пасвым Инвестиционным Фондом "ТРЦ" Перловский, выдан 28.08.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A5998078C7E6D39D2DFA052F9A Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Здание		Лист 8
вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7
Всего листов выписки: 26		
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822380		
Кадастровый номер:		50:12:0100411-96
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.6	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	24.09.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-12/050/2008-265
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.09.2012 с 24.09.2012 на 20 лет начиная с 07.08.2008
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Система ПБО", ИНН: 7710044140
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 01/08-2012, выдан 01.08.2012 Договор купли-продажи недвижимости, № ТП-1-190912, выдан 19.09.2012 Договор аренды нежилых помещений, № 88-08/08, выдан 26.03.2008, дата государственной регистрации: 07.08.2008, номер государственной регистрации: 50-50-12/050/2008-265 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилых помещений № 88-08/08 от 26.03.2008 года, № 3, выдан 16.06.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилых помещений № 88-08/08 от "26" марта 2008 года, № 5, выдан 24.10.2022, дата государственной регистрации: 12.03.2024, номер государственной регистрации: 50:12:0100411-96-50/133/2024-91
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091A4F5A5998078C7E6D39D2F8A052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	

Лист 9

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9
Всего разделов: 7	
Всего листов выписки: 26	
22.01.2026г. № КУВИ-001/2026-6822380	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.7 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	24.09.2012 00:00:00
номер государственной регистрации:	50-50-12/027/2012-281
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.09.2012 с 24.09.2012 на 15 лет начиная с 19.06.2012
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды нежилого помещения, № МТРЦ-01-Д, выдан 18.04.2012, дата государственной регистрации: 19.06.2012, номер государственной регистрации: 50-50-12/027/2012-281 Договор купли-продажи недвижимости, № 01/08-2012, выдан 01.08.2012 Договор купли-продажи недвижимости, № ТП-1-190912, выдан 19.09.2012 Дополнительное соглашение к Договору №МТРЦ-01-Д долгосрочной аренды нежилого помещения от "18" апреля 2012 года, выдан 10.12.2020 Дополнительное соглашение к Договору № МТРЦ-01-Д долгосрочной аренды нежилого помещения от 18.04.2012, № б/н, выдан 08.06.2022 Дополнительное соглашение к Договору № МТРЦ-01-Д долгосрочной аренды нежилого помещения от "18" апреля 2012 года, № б/н, выдан 30.05.2023, дата государственной регистрации: 22.06.2023, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/215/2023-86 Дополнительное соглашение к Договору № МТРЦ-01-Д долгосрочной аренды нежилого помещения от 18.04.2012 года, № б/н, выдан 15.10.2024, дата государственной регистрации: 21.11.2024, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/133/2024-93

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAFSAS998078C7E6D39D2F8A052F9A Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	

Исх. №б/н от 04.06.2026г.

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

### Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по ЗАДАНИЮ НА ОЦЕНКУ №3 от «25» мая 2026г. к Договору №Р-95/ЛЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от «17» марта 2025 г. (далее – Договор).

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

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

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

1. Тех. паспорт на «Здание многофункционального торгово-развлекательного центра»;
2. Справка о балансовой стоимости;
3. Выписки из ЕГРН;
4. Реестр арендаторов;
5. Реестр вакантных площадей;
6. Данные о фактических доходах/расходах за 2025 г. – апрель 2026 г.;
7. Данные о дополнительном доходе ТРЦ Перловский от рекламы.

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

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

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

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

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

Приложения:

1. Реестр арендаторов;
2. Реестр вакантных площадей;
3. Данные о фактических доходах/расходах за 2025 г. – апрель 2026 г.;
4. Данные о дополнительном доходе ТРЦ «Перловский» от рекламы.

Генеральный директор  /Осипов Д.Б.



**ПРИЛОЖЕНИЯ**
**Реестр арендаторов**

№п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Этаж	Занимаемая площадь	Стемя аренды (базовая)	Стемя аренды (инспираторный эт)	Оборот за апрель 2026 - апрель 2026 майя 2026	Начисление рубль и лещ с НДС	Стемя аренды (базовая)	Стемя аренды (инспираторный эт)	Оборот за апрель 2026 - апрель 2026 майя 2026	Начисление рубль и лещ с НДС
1	АО ТБANK	ТП-1-140819	14.08.2019	неопр.	Банкомат	1	1	16 500,00			16 500,00	16 500,00			16 500,00
2	АО КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК (РОССИЯ)	ТП-1-020913	02.09.2013	неопр.	Банкомат	1	1	22 156,66			22 156,66	22 156,66			22 156,66
3	АО ЛОТЕРЕИ МОСКВЫ	ТП-1-030818	03.08.2018	неопр.	Лотерея	1	2,89	128 785,46	1 610,34		130 395,80	128 785,46	1 610,34		130 395,80
4	АО ПЕРРЕКСТО ТД	МТРЦ-01_Д	18.04.2012	19.06.2027	Супермаркет	0,1	2 143,8	3 866 415,22	728 401,49	1 176 907,53	5 771 724,24	3 866 415,22	728 401,49	1 176 907,53	5 771 724,24
5	АО ПОЧТА РОССИИ	ТП-1-080721	08.07.2021	неопр.	Почта	подвальный	105	32 452,00	42 273,00		74 725,00	32 452,00	42 273,00		74 725,00
6	АО Русская телефонная компания	ТП-1-180416	18.04.2016	неопр.	Салон связи	1	58,9	449 041,17	36 881,19		485 922,36	510 379,00	31 044,77		541 423,77
7	АО СЛУЖБА ТСИ	ТП-1-160713	16.07.2013	неопр.	Промышлен	3	1	20 333,34			20 333,34	20 333,34			20 333,34
8	АО ТЕРЕМОК ИНВЕСТ	ТП-1-270114	27.01.2014	28.02.2030	Общестп	2	55,45	222 020,53	33 080,25		255 100,78	222 020,53	33 080,25		255 100,78
9	АО ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ	ТП-3-010713	01.07.2013	неопр.	Провайдер	1	1	15 643,40			15 643,40	15 643,40			15 643,40
10	АО ЮНИСТРИМ КБ	ТП-1-100323	10.03.2023	неопр.	Банк	1	25,3	194 017,20	12 150,30		206 167,50	194 017,20	12 150,30		206 167,50
11	Ерошенко Яна Александровна (ФЛ)	ТП-2-171023	17.10.2023	неопр.	Маникюр	4	15,7	6 527,52	9 972,48		16 500,00	6 527,52	9 972,48		16 500,00
12	ИП Арабаева Мунжнат Хасанова	ТП-1-221223	22.12.2023	неопр.	Салаты	1	6	97 624,00	2 376,00		100 000,00	97 624,00	2 376,00		100 000,00
13	ИП Асатрян Ален Рудольфович	ТП-2-100323	10.03.2023	неопр.	Общестп	1	24,4	186 385,09	9 662,40		196 047,49	186 385,09	9 662,40		196 047,49
14	ИП Асатрян Рудольф Анонович	ТП-1-200916	20.09.2016	неопр.	Общестп	2	30,6	128 191,59	12 935,54		141 127,13	128 191,59	12 935,54		141 127,13
15	ИП Асатрян Эдгар Анонович	ТП-2-170717	17.07.2017	неопр.	Склад	1	12,6	6 615,00			6 615,00	6 615,00			6 615,00
16	ИП Асатрян Эдита Захаровна	ТП-1-241019	24.10.2019	неопр.	Парикмахерская	подвальный	60	36 844,00	24 156,00		61 000,00	36 844,00	24 156,00		61 000,00
17	ИП Афанасьева Татьяна Сергеевна	ТП-1-301225	30.12.2025	20.11.2026	Игровые аппараты	2	1	9 300,00	700,00		10 000,00	9 300,00	700,00		10 000,00
18	ИП Балаян Артур Борисович	ТП-1-180117	18.01.2017	неопр.	Не прод. Товары	1	28,7	138 638,18	18 230,05		156 868,23	161 516,16	11 305		177 881,36
19	ИП Бекмурзаева Людмила Тимуровна	ТП-1-020226	02.02.2026	20.12.2026	Не прод. Товары	1	30,02	230 447,44	19 386,31		249 833,75	230 447,44	19 386,31		249 833,75
20	ИП Бражников Петр Игоревич	ТП-3-300518	30.05.2018	неопр.	Салон красоты	2	93,2	113 962,16			113 962,16	113 962,16			113 962,16
21	ИП Васильева Вадим Александрович	ТП-1-261223	26.12.2023	неопр.	Игровые аппараты	2	4	28 812,00	1 188,00		30 000,00	28 812,00	1 188,00		30 000,00
22	ИП Ветхов Валерий Сергеевич	ТП-3-140818	14.08.2018	неопр.	Прочая	подвальный	36	23 471,89	14 968,80		38 440,69	23 471,89	14 968,80		38 440,69
23	ИП Воронцов Валерий Леонидович	ТП-1-241215	24.12.2015	неопр.	Не прод. Товары	подвальный	140	99 044,87	65 988,40		165 033,27	99 044,87	65 988,40		165 033,27
24	ИП Гривин Янина Евгеньевна	ТП-2-110423	11.04.2023	неопр.	Прод. Товары	1	23	180 892,00	9 108,00		190 000,00	180 892,00	9 108,00		190 000,00
25	ИП ГУЛЕВИЧ ДМИТРИЙ РУСЛАНОВИЧ	ТП-1-210823	21.02.2023	20.04.2027	Общестп	1	82,6	576 745,24	33 254,76		610 000,00	576 745,24	33 254,76		610 000,00
26	ИП Давыдова Марина Леонидовна	ТП-1-220323	22.03.2023	неопр.	Игровые аппараты	1,2	6	68 751,07	2 415,60		71 166,67	68 751,07	2 415,60		71 166,67
27	ИП Дренкова Елена Николаевна	ТП-3-311212	31.12.2012	неопр.	Студия загла	2	36,5	147 637,03	16 364,78		164 001,81	147 637,03	16 364,78		164 001,81
28	ИП Зиньков Алексей Александрович	ТП-1-240119	24.01.2019	неопр.	Игровые аппараты	2	21,1	15 000,00			15 000,00	15 000,00			15 000,00
29	ИП Зуев Кирилл Андреевич	ТП-3-300426	30.04.2026	07.06.2026	Выставка	2	86	100 000,00			100 000,00	100 000,00			100 000,00
30	ИП Иванова Жанна Геннадьевна	ТП-1-140225	14.02.2025	неопр.	Общестп	2	39,8	261 957,50	17 625,83		279 583,33	261 957,50	17 625,83		279 583,33
31	ИП Ильшов Георгий Борисович	ТП-1-011224	01.12.2024	неопр.	Фото услуги	2	53,9	61 211,71	21 771,29		82 983,00	61 211,71	21 771,29		82 983,00

№п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Этаж	Занимаемая площадь	Стемя аренды (базовая)	Стемя аренды (инспираторный эт)	Оборот за апрель 2026 - апрель 2026 майя 2026	Начисление рубль и лещ с НДС	Стемя аренды (базовая)	Стемя аренды (инспираторный эт)	Оборот за апрель 2026 - апрель 2026 майя 2026	Начисление рубль и лещ с НДС
32	ИП Корякин Алексей Иванович	ТП-1-170119	17.01.2019	неопр.	Одежда	1	38,4	246 533,28	15 966,72		262 500,00	246 533,28	15 966,72		262 500,00
33	ИП Кудина Кристина Михайловна	ТП-1-140323	14.03.2023	неопр.	Одежда	подвальный	82	52 004,40	34 095,60		86 100,00	52 004,40	34 095,60		86 100,00
34	ИП Кузков Вадим Анатольевич	ТП-2-120118	12.01.2018	неопр.	Прод. Товары	1	32	260 740,77	18 722,29		279 463,06	260 740,77	18 722,29		279 463,06
35	ИП Лазуткина Ольга Дмитриевна	ТП-1-010514	01.05.2014	неопр.	Ремонт телефонов	1	6	52 715,75	3 811,14		56 526,89	52 715,75	3 811,14		56 526,89
36	ИП Магомедова Селизвета Аюбовна	ТП-1-090822	09.08.2022	неопр.	Одежда	подвальный	53	32 012,00	20 988,00		53 000,00	32 012,00	20 988,00		53 000,00
37	ИП Магомедова Селизвета Аюбовна	ТП-1-200922	20.09.2022	неопр.	Склад	4	20	4 228,00	2 772,00		7 000,00	4 228,00	2 772,00		7 000,00
38	ИП Майорова Валентина Сергеевна	ТП-1-060922	06.09.2022	неопр.	Маникюрные принадлежности	1	50,6	167 711,77	20 371,56		188 083,33	179 962,4	20 037,6		200 000,00
39	ИП Малая Дилер Абдумалибович	ТП-1-170524	17.05.2024	неопр.	Торговые ряды	НТО	300	305 000,00			305 000,00	305 000,00			305 000,00
40	ИП Малая Дилер Абдумалибович	ТП-1-171023	17.10.2023	неопр.	Торговые ряды	НТО	300	508 333,33			508 333,33	508 333,33			508 333,33
41	ИП Малая Дилер Абдумалибович	ТП-1-241123	24.11.2023	неопр.	Офис	4	14,7	8 878,80	5 821,20		14 700,00	8 878,80	5 821,20		14 700,00
42	ИП Мкард Ирина Викторовна	ТП-1-190724	19.07.2024	неопр.	Студия дизайна	подвальный	35	27 969,80	14 830,20		42 800,00	27 969,80	14 830,20		42 800,00
43	ИП Микален Самвел Борисович	ТП-2-280417	28.04.2017	неопр.	Туалеты	подвальный	132,2	50 847,46			50 847,46	50 847,46			50 847,46
44	ИП Мирзалиев Шукурло Мирзалиевич	ТП-1-140818	14.08.2018	неопр.	Прод. Товары	1	6,6	113 883,11	3 929,89		117 813,00	113 883,11	3 929,89		117 813,00
45	ИП Муминов Темур Рахимидинович	ТП-1-230124	23.01.2024	неопр.	Общестп	1	215	204 785,10	95 214,90		300 000,00	204 785,10	95 214,90		300 000,00
46	ИП Муродова Наталья Анатольевна	ТП-2-170119	17.01.2019	неопр.	Одежда	подвальный	17	14 078,04	6 933,96		21 012,00	14 078,04	6 933,96		21 012,00
47	ИП Парников Владимир Владимирович	ТП-1-140823	14.08.2023	неопр.	Ювелирный	1	6	65 000,00			65 000,00	65 000,00			65 000,00
48	ИП Пинев Ерон Хамзатович	ТП-1-280918	28.09.2018	неопр.	Аксессуары для телефонов	1	8	96 832,00	3 168,00		100 000,00	96 832,00	3 168,00		100 000,00
49	ИП Погребняк Юлия Владимировна	ТП-1-151223	15.12.2023	неопр.	Ковры	подвальный	61	61 000,00			61 000,00	61 000,00			61 000,00
50	ИП Поддеева Елена Викторовна	ТП-5-310718	31.07.2018	неопр.	Ремонт часов	1	5,04	115 722,08	3 000,99		118 723,07	115 722,08	3 000,99		118 723,07
51	ИП Поладова Наил Зигаматович	ТП-1-270122	27.01.2022	неопр.	Дом быта	1	5,04	143 090,75	24 659,25		167 750,00	143 090,75	24 659,25		167 750,00
52	ИП Полонин Андрей Анатольевич	ТП-1-100425	10.04.2025	неопр.	Библиотекария	1	9,5	87 675,30	3 824,70		91 500,00	87 675,30	3 824,70		91 500,00
53	ИП Прикин Евгений Александрович	ТП-1-250221	25.02.2021	неопр.	Одежда	1	43	50 392,00	19 608,00		70 000,00	50 392,00	19 608,00		70 000,00
54	ИП Пьянков Михаил Юрьевич	ТП-2-220817	22.08.2017	неопр.	Склад	подвальный	6,2	4 576,27			4 576,27	4 576,27			4 576,27
55	ИП Пьянков Михаил Юрьевич	ТП-1-161216	16.12.2016	неопр.	Обуь	4	28,1	29 999,98			29 999,98	29 999,98			29 999,98
56	ИП Семенов Александр Андреевич	ТП-1-171024	17.10.2024	20.09.2026	Офис	4	22	13 288,00	8 712,00		22 000,00	13 288,00	8 712,00		22 000,00
57	ИП Семенова Наталья Валерьевна	ТП-6-310718	31.07.2018	неопр.	Колготки	1	8	66 153,16	4 797,21		70 950,37	66 153,16	4 797,21		70 950,37
58	ИП Семенов Андрей Валерьевич	ТП-1-190625	19.06.2025	неопр.	Пункт выдачи товаров	подвальный	52	29 369,95	33 030,05		62 400,00	29 369,95	33 030,05		62 400,00
59	ИП Сукинов Марин Карленович	ТП-2-100323	10.03.2023	неопр.	Салон красоты	1	24,4	186 385,09	9 662,40		196 047,49	186 385,09	9 662,40		196 047,49
60	ИП Усманова Нонна Немляновна	ТП-1-271221	27.12.2021	неопр.	Общестп	2	73,7	320 814,80	29 185,20		350 000,00	320 814,80	29 185,20		350 000,00
61	ИП Усманова Татьяна Владимировна	ТП-2-200418	20.04.2018	неопр.	Одежда	1	39,75	218 387,19	16 528,05		234 915,24	218 387,19	16 528,05		234 915,24
62	ИП Устинов Максим Владимирович	ТП-1-071119	07.11.2019	неопр.	Обуь	1	37,9	60 000,00			60 000,00	60 000,00			60 000,00
63	ИП Федотов Алексей Георгиевич	ТП-1-290623	29.06.2023	неопр.	Игровые аппараты	2	1	9 104,00	396,00		9 500,00	9 104,00	396,00		9 500,00
64	ИП Фомичев Алексей Григорьевич	ТП-1-020313	02.03.2013	неопр.	Ювелирный	0	26,4	24 545,60	10 454,40		35 000,00	24 545,60	10 454,40		35 000,00
65	ИП Хаджиев Султан Харунович	ТП-1-270220	27.02.2020	неопр.	Табак	1	18	193 954,95	7 858,62		201 813,57	193 954,95	7 858,62		201 813,57

№п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (Евразия)	Ставка аренды (Инспекционный эт)	Оборот за апрель 2026 - май 2026	Начисление рублей в месяц НДС	Ставка аренды (Евразия)	Ставка аренды (Инспекционный эт)	Оборот за апрель 2026 - май 2026	Начисление рублей в месяц НДС
66	ИП Хадиев Султан Харунович	ТП-1-141223	14.12.2023	неопр.	Склад	4	19	11 476,00	7 524,00		19 000,00	11 476,00	7 524,00		19 000,00
67	ИП Хадиев Султан Харунович	ТП-1-250525	25.06.2025	20.06.2026	Склад	подвальный	23,6	9 009,44	14 990,56		24 000,00	9 009,44	14 990,56		24 000,00
68	ИП Колманский Андрей Витальевич	ТП-1-180719	18.07.2019	неопр.	Компьютерный клуб	3	150	73 659,68	72 201,08		145 860,76	73 659,68	72 201,08		145 860,76
69	ИП Хусанова Камилла Дамировна	ТП-1-310718	31.07.2018	20.07.2028	Магазин пром товаров	подвальный	294	277 870,70	158 619,37		436 439,57	277 870,70	158 619,37		436 439,57
70	ИП Хусанова Камилла Дамировна	ТП-1-160819	16.08.2019	неопр.	Магазин пром товаров	подвальный	42,1	27 710,47			27 710,47				27 710,47
71	ИП Цатурян Лусина Миртевична	ТП-1-100118	10.01.2018	неопр.	Косметология	4	109,2	28 781,57	44 540,50		73 322,07	28 781,57	44 540,50		73 322,07
72	ИП Цатурян Лусина Миртевична	ТП-1-230522	23.05.2022	неопр.	Маникюр	2	57,2	195 527,05	24 972,95		220 500,00	195 527,05	24 972,95		220 500,00
73	ИП Чан Ти Ань	ТП-1-111219	11.12.2019	неопр.	Общепит	2	28,8	179 834,60	14 798,32		194 632,92	179 834,60	14 798,32		194 632,92
74	ИП Шатрашина Светлана Ивановна	ТП-1-180122	18.01.2022	неопр.	Услуги печати	1	80	208 003,91	39 149,03		247 152,94	208 003,91	39 149,03		247 152,94
75	ИП Шацкова Лидия Александровна	ТП-1-010716	01.07.2016	неопр.	Ателье	подвальный	36,6	38 440,71			38 440,71	38 440,71			38 440,71
76	ИП Шеремет Степан Сергеевич	ТП-1-250723	25.07.2023	неопр.	Игровые аппараты	2	1	14 604,00	396,00		15 000,00	14 604,00	396,00		15 000,00
77	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-261225	26.12.2025	30.11.2035	Гимнастика	2	501,5	10 000,00	260 000,00		270 000,00	10 000,00	260 000,00		270 000,00
78	ИП Ясманова Лейла Владимировна	ТП-2-300426		неопр.	Одежда	подвальный		25 054,93	19 945,07		45 000,00	25 054,93	19 945,07		45 000,00
79	ООО АВГУСТ	ТП-1-205128	22.05.2018	неопр.	Одежда	1	299	87 103,73	126 396,27	17 261,92	230 761,92	87 103,73	126 396,27	17 261,92	230 761,92
80	ООО АЛЬКОР И Ю	ТП-1-190313	19.03.2013	31.03.2027	Парфюмерия	1	370	275 720,00	122 000,00	6 766,07	404 486,07	275 720,00	122 000,00	6 766,07	404 486,07
81	ООО АРМ КБР	ТП-1-111003	12.10.2003	неопр.	Офис	1	31,1	18 784,40	12 315,60		31 100,00	18 784,40	12 315,60		31 100,00
82	ООО АРМ КБР	ТП-1-190623	19.06.2023	неопр.	Кальканная	1	400	129 864,00	174 636,00		304 500,00	129 864,00	174 636,00		304 500,00
83	ООО БРЕНДМАРТ	ТП-1-081025	08.10.2025	20.07.2026	Обувь	1	31	140 000,00	20 000,00		160 000,00	140 000,00	20 000,00		160 000,00
84	ООО БРИАР	ТП-3-010216	01.02.2016	неопр.	Землемагази	подвальный	323,9	359 968,15			359 968,15	359 968,15			359 968,15
85	ООО БЭСТ ПРАЙС	МТРЦ-26 К/1	28.02.2009	неопр.	Не пров. Товары	2	273,7	478 546,59			478 546,59	478 546,59			478 546,59
86	ООО ВИЛМ	ТП-1-010323	01.03.2023	20.01.2027	Одежда	1	805,7	610 721,07	511 772,58		1 122 493,65	610 721,07	511 772,58		1 122 493,65
87	ООО ДАЛЕКСТРОЙ	ТП-1-250925	25.09.2025	20.09.2026	Аренда земельных участков	4	41,1	19 108,44	26 541,56		45 750,00	19 108,44	26 541,56		45 750,00
88	ООО ДМ	ТП-1-250123	25.01.2023	31.07.2033	Детские товары	подвальный	718,1	655 560,51			655 560,51	655 560,51			655 560,51
89	ООО ДНС РИТЕЙЛ	ТП-1-150519	15.05.2019	неопр.	Электроника	2	289,91	331 171,92	165 585,96		496 757,88	331 171,92	165 585,96		496 757,88
90	ООО ИРИС-ТЕЛ	ТП-1-010713	01.07.2013	неопр.	Провайдер	1	2	11 186,44			11 186,44	11 186,44			11 186,44
91	ООО КАЛУЧИНО	ТП-1-220721	22.07.2021	неопр.	Общепит	2	83,9	84 544,48	43 615,22		128 159,70	84 544,48	43 615,22		128 159,70
92	ООО КИНОВОНКИ	ТП-1-281024	28.10.2024	20.12.2029	Кинотеатр	2,3	1 103,7	254 248,90			254 248,90	254 248,90			254 248,90
93	ООО КОМПАНИЯ СЕРВИС ПЛЮС	ТП-1-110919	11.09.2019	31.12.2030	Химистка	1	58	93 764,49	23 007,60		116 772,09	93 764,49	23 007,60		116 772,09
94	ООО ЛИНЫ ТУТ	ТП-1-180722	18.07.2022	неопр.	Вендинг	1	1	11 272,80	469,70		11 742,50	11 272,80	469,70		11 742,50
95	ООО МАЙРЕСТ	ТП-1-180814	18.08.2014	31.07.2035	Общепит	2	78,4	289 335,76	40 600,39	188 447,95	518 384,10	289 335,76	40 600,39	188 447,95	518 384,10
96	ООО МАЙРЕСТ	ТП-1-301218	30.12.2021	31.07.2026	Склад	2	8,2	11 752,80	3 247,20		15 000,00	11 752,80	3 247,20		15 000,00
97	ООО МИЛТИ	ТП-1-160519	16.05.2019	неопр.	Прод. Товары	1	8	88 630,98	5 081,52		93 712,50	88 630,98	5 081,52		93 712,50
98	ООО МОЧЕЛАН	ТП-1-190422	19.04.2022	неопр.	Салоны связи	1	21	136 941,53	13 339,06		150 280,59	136 941,53	13 339,06		150 280,59
99	ООО МОСРЕГИОНГАЗ	ТП-1-231123	23.11.2023	неопр.	Офис	4	14,5	8 903,97	5 837,70		14 741,67	8 903,97	5 837,70		14 741,67

№п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Вид деятельности	Этаж	Занимаемая площадь	Ставка аренды (Евразия)	Ставка аренды (Инспекционный эт)	Оборот за апрель 2026 - май 2026	Начисление рублей в месяц НДС	Ставка аренды (Евразия)	Ставка аренды (Инспекционный эт)	Оборот за апрель 2026 - май 2026	Начисление рублей в месяц НДС
100	ООО МСВ РИТЕЙЛ	ТП-2-111125	11.11.2025	20.09.2026	Вендинг	2	1	9 364,81	635,19		10 000,00	9 364,81	635,19		10 000,00
101	ООО НЕО-ФАРМ	ТП-2-040919	04.09.2019	20.08.2029	Аптека	1	79,5	586 127,63	51 189,19	133 249,72	770 566,54	586 127,63	51 189,19	133 249,72	637 316,82
102	ООО ННЭ РОИ	ТП-1-270813	27.08.2013	неопр.	Провайдер	1	4,7	23 000,00	2 000,00		25 000,00	23 000,00	2 000,00		25 000,00
103	ООО ОБЪЕДИНЕННАЯ КОНДИТЕРСКАЯ СЕТЬ	ТП-1-170225	17.02.2025	20.02.2030	Прод. Товары	1	100	285 919,20	43 480,80		329 400,00	285 919,20	43 480,80		329 400,00
104	ООО OFF-СТИЛЬ	ТП-1-210716	21.07.2016	20.08.2026	Офис	4	30,6	30 600,00			30 600,00	30 600,00			30 600,00
105	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	ТП-1-150321	15.03.2021	неопр.	Пункт выдачи товаров	подвальный	60	30 422,10	38 111,40		68 533,50	30 422,10	38 111,40		68 533,50
106	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	ТП-1-170321	17.03.2021	неопр.	Пункт выдачи товаров	подвальный	70	35 492,45	44 463,30		79 955,75	35 492,45	44 463,30		79 955,75
107	ООО ПРЕДПРИЯТИЕ НИКС	ТП-1-180817	18.08.2017	неопр.	Электроника	подвальный	110	102 598,69	65 428,00		168 026,69	102 598,69	65 428,00		168 026,69
108	ООО ПУЛИНТА	ТП-2-250123	25.01.2023	неопр.	Игровые аппараты	подвальный	1	4 104,00	396,00		4 500,00	4 104,00	396,00		4 500,00
109	ООО РУСВИТИНА	ТП-1-211123	21.11.2023	неопр.	Офис	4	15,6	8 910,55	9 908,96		18 819,51	8 910,55	9 908,96		18 819,51
110	ООО СВ РИТЕЙЛ	ТП-1-190824	19.08.2024	15.08.2029	Ювелирный	1	61	255 024,74	24 558,60		279 583,34	255 024,74	24 558,60		279 583,34
111	ООО СИСТЕМА ПБО	88-104/17	01.11.2017	неопр.	Общепит	1	7	123 748,89			123 748,89	123 748,89			123 748,89
112	ООО СИСТЕМА ПБО	88-08/08	26.03.2008	неопр.	Общепит	2	138,2		39 772,00	743200,09	782 972,09		39 772,00	743200,09	782 972,09
113	ООО СНО ДЭЛЬФИН 2001	ТП-6-311212	01.09.2024	неопр.	Турагентство	2	30,8	20 921,17	19 563,95		40 485,12	20 921,17	19 563,95		40 485,12
114	ООО СНО ДЭЛЬФИН 2001	ТП-1-170924	17.09.2024	неопр.	Турагентство	2	21,5	66 343,34	13 656,66		80 000,00	66 343,34	13 656,66		80 000,00
115	ООО СТАТУС ПЕРЕВОД	ТП-1-090224	09.02.2024	неопр.	Офис	4	17,8	10 751,20	7 048,80		17 800,00	10 751,20	7 048,80		17 800,00
116	ООО Т2 МОБАЙЛ	МОО084/2015	09.12.2015	неопр.	Базовая станция	3	1	99 087,30			99 087,30	99 087,30			99 087,30
117	ООО ТУР	ТП-1-300617	30.06.2017	30.06.2027	Одежда	3	1 318	800 405,76			800 405,76	800 405,76			800 405,76
118	ООО УК ВЮРИТМ	ТП-1-110422	11.04.2022	неопр.	Офис	4	79,3	21 322,45	29 818,80		51 141,25	21 322,45	29 818,80		51 141,25
119	ООО ФЕШН ОПТИК	ТП-3-190313	19.03.2013	неопр.	Оптика	1	39,6	156 826,10	19 459,44		176 285,54	156 826,10	19 459,44		176 285,54
120	ООО ФРАНЧЕСКО ДОННИ СТОЛИЦА	ТП-1-251022	25.10.2022	неопр.	Обувь	1	158	101 018,78	68 981,22		170 000,00	101 018,78	68 981,22		170 000,00
121	ООО ЗЬБЬРУС	ТП-2-310815	31.08.2015	неопр.	Салоны связи	1	23,64	168 967,01	15 015,97		183 982,98	168 967,01	15 015,97		183 982,98
122	ООО Ю-ЦЕНТР	ТП-2-180418	18.04.2018	неопр.	Ювелирный	1	26,04	247 990,86	10 483,70	3 019,45	261 494,01	247 990,86	10 483,70	3 019,45	261 494,01
123	ООО ЯВК	ТП-1-280323	28.03.2023	неопр.	Массажные кресла	2	4	23 568,00	2 540,00		26 108,00	23 568,00	2 540,00		26 108,00
124	ПАО БАНК ВТБ	ТП-1-200624	20.06.2024	неопр.	Банкомат	1	1	11 075,08			11 075,08	11 075,08			11 075,08
125	ПАО ВЫМТЕЛКОМ	МТРЦ-93	01.07.2008	01.06.2027	Базовая станция	3	10	32 450,00			32 450,00	32 450,00			32 450,00
126	ПАО МТС	06-13-004	07.08.2013	неопр.	Провайдер	1	1	9 350,00			9 350,00	9 350,00			9 350,00
127	ПАО МEGAFON	МТРЦ-70	15.06.2007	неопр.	Базовая станция	4	4	34 720,00			34 720,00	34 720,00			34 720,00
128	ПАО МТС	ТП-1-061213	06.12.2013	неопр.	Базовая станция	3	10	32 300,84			32 300,84	32 300,84			32 300,84
129	ПАО СБЕРБАНК	ТП-2-291216	29.12.2016	неопр.	Банкомат	1	1	15 000,00			15 000,00	15 000,00			15 000,00
130	ПАО СДМ-БАНК	ТП-2-300315	30.03.2015	неопр.	Банкомат	1	2	12 923,73			12 923,73	12 923,73			12 923,73
Итого:							13 777,34				26 148 715,29				26 352 797,69

## Реестр вакантных площадей

Реестр вакантных площадей ТРЦ "Перловский"				
п/п	Этаж	Принадлежность	Номер	Площадь
1	цокольный этаж	Павильон	E24	13,0
2	цокольный этаж	Павильон	E41	16,5
3	цокольный этаж	Павильон	E22	206,0
4	цокольный этаж	Павильон	E34с	31,4
5	цокольный этаж	Павильон	E35	74,0
6	цокольный этаж	Павильон	E29b	102,0
7	цокольный этаж	Павильон	E42	21,7
8	первый этаж	Остров	1	4,0
9	первый этаж	Остров	2	8,0
10	первый этаж	Остров	3	8,0
11	первый этаж	Павильон	A13	150,0
12	первый этаж	Павильон	A42	18,0
13	второй этаж	Павильон	B22	86,0
14	второй этаж	Павильон	B31	41,4
15	второй этаж	Павильон	B20	41,0
16	второй этаж	Павильон	B15b	408,0
17	второй этаж	Павильон	BK26	9,6
18	второй этаж	Павильон	B28	10,0
19	второй этаж	Павильон	B21a	25,0
20	второй этаж	Банкомат	BK4	2,0
21	второй этаж	Банкомат	BK5	2,0
22	второй этаж	Банкомат	BK6	2,0
23	четвертый этаж	Офис	D09	23,9
24	четвертый этаж	Офис	D13	43,0
25	четвертый этаж	Офис	D26	26,0
26	четвертый этаж	Офис	D17	16,6
27	четвертый этаж	Офис	D29	63,8
28	четвертый этаж	Офис	D30	31,6
29	четвертый этаж	Офис	D31	31,2
30	четвертый этаж	Офис	D21	186,6
31	четвертый этаж	Офис	D22	17,7
32	четвертый этаж	Офис	D23	22,7
33	четвертый этаж	Офис	D25	14,3
<b>Итого вакантно:</b>				<b>1 757,0</b>

## Данные о фактических доходах/расходах за 2025 г. – апрель 2026 г.; (тыс. руб. с НДС).

тыс. руб., вкл. НДС	январь 25	февраль 25	март 25	апрель 25	май 25	июнь 25	июль 25	август 25	сентябрь 25	октябрь 25	ноябрь 25	декабрь 25	2025 г.	январь 26	февраль 26	март 26	апрель 26	2026 г.
<b>ДОХОДЫ</b>	<b>29 138</b>	<b>28 502</b>	<b>28 479</b>	<b>32 133</b>	<b>26 313</b>	<b>27 771</b>	<b>29 684</b>	<b>27 777</b>	<b>28 953</b>	<b>29 380</b>	<b>28 411</b>	<b>33 359</b>	<b>349 899</b>	<b>25 382</b>	<b>32 185</b>	<b>30 505</b>	<b>31 063</b>	<b>119 134</b>
Базовая аренда	25 260	25 303	25 082	28 791	23 320	24 627	26 800	24 783	24 935	25 009	25 058	29 755	310 746	21 891	28 551	26 545	27 063	104 117
Переменная аренда	2 879	3 198	3 397	3 342	2 993	3 109	2 884	2 994	3 998	3 297	3 351	3 604	39 046	3 523	3 534	3 938	4 000	14 995
Страховое возмещение						35				73			108				22	
Прочие расходы Фонда	15 878	23 147	15 464	21 830	15 127	14 899	23 296	17 440	18 246	23 598	21 828	20 606	231 360	14 837	26 454	26 085	29 532	96 908
Вознаграждение Следопыт		4											7					0
Вознаграждение Следопыт	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	1 800	150	150	150	150	600
Вознаграждение УК	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	72	6	6	6	6	24
Аудит	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	18 000	1 500	1 500	1 500	1 500	6 000
Оценка		66	66	66	0	0	0	0	0	0	0	0	68	266	68	69	69	205
Оценка						230							230	460				0
Страховая премия													320	641				0
Брокерские					741								90	1 082			288	288
НДС	3 245	3 245	3 242	2 903	2 903	2 903	3 038	3 038	3 038	2 814	2 814	2 814	35 996	3 301	3 301	3 301	2 468	12 372
Аренда земли													0					0
Налог на имущество		6 182		6 182			6 182			6 182			24 727		6 180		7 721	13 901
Земельный налог		382		382			382			382			1 530		382		382	765
Эксплуатационные расходы	6 684	6 767	5 888	6 497	5 580	6 046	7 537	6 847	7 696	8 288	12 725	9 327	89 871	5 811	9 467	15 729	12 299	43 306
Копийные расходы	4 279	4 832	4 597	4 142	4 231	4 050	4 487	5 572	5 521	4 262	4 619	6 083	56 734	3 986	5 451	5 027	4 925	19 389
Прочие расходы	15	14	14	12	17	14	14	15	15	14	15	15	174	15	16	15	12	57
<b>Доход пайщика за период</b>	<b>13 712</b>	<b>15 864</b>	<b>7 376</b>	<b>14 600</b>	<b>8 488</b>	<b>14 466</b>	<b>13 922</b>	<b>5 953</b>	<b>11 336</b>	<b>11 827</b>	<b>5 462</b>	<b>8 085</b>	<b>131 090</b>	<b>10 440</b>	<b>16 121</b>	<b>5 924</b>	<b>6 058</b>	<b>38 543</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>13 260</b>	<b>5 355</b>	<b>13 016</b>	<b>10 303</b>	<b>11 186</b>	<b>12 871</b>	<b>6 387</b>	<b>10 337</b>	<b>10 707</b>	<b>5 782</b>	<b>6 583</b>	<b>12 753</b>	<b>118 539</b>	<b>10 545</b>	<b>5 731</b>	<b>4 419</b>	<b>1 531</b>	<b>22 227</b>

## Данные о дополнительном доходе ТРЦ Перловский от рекламы.

№ п/п	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата окончания договора	Объект аренды	Занимаемая площадь	Ставка аренды (базовая)
1	ИП Асатрян Эдгар Акопович	ТП-1-180217	18.02.2017	не определен	ТРЦ Перловский	1	10 169,49
2	ИП Вагабов Фарид Мехманович	ТП-1-030216	03.02.2016	не определен	ТРЦ Перловский	1	9 778,96
3	ИП Ворожцов Валерий Леонидович	ТП-1-070318	07.03.2018	не определен	ТРЦ Перловский	1	8 135,59
4	ИП Кулаков Вадим Анатольевич	ТП-3-170119	17.01.2019	не определен	ТРЦ Перловский	1	11 000,00
5	ИП Хаджиев Султан Харунович	ТП-2-090822	09.08.2022	не определен	ТРЦ Перловский	1	10 000,00
6	ИП Холманских Андрей Витальевич	ТП-1-111119	11.11.2019	не определен	ТРЦ Перловский	1	4 066,67
7	ИП Цатурян Лусина Мкртичевна	ТП-1-100815	10.08.2015	не определен	ТРЦ Перловский	1	14 745,76
8	ИП Чан Тхи Ань	ТП-1-271120	27.11.2020	не определен	ТРЦ Перловский	1	10 000,00
9	ИП Шатравина Светлана Ивановна	ТП-1-230622	23.06.2022	не определен	ТРЦ Перловский	1	10 166,67
10	ИП Шкраба Татьяна Валерьевна	ТП-1-010722	01.07.2022	не определен	ТРЦ Перловский	1	10 000,00
11	Матвеев Андрей Альбертович	ТП-1-170717	17.07.2017	не определен	ТРЦ Перловский	1	25 423,73
12	Матвеев Андрей Альбертович	ТП-1-210717	21.07.2017	не определен	ТРЦ Перловский	1	25 423,73
13	ООО АЛЬКОР И КО	ТП-1-261113	26.11.2013	не определен	ТРЦ Перловский	1	100,00
14	ООО АРМ КБР	ТП-1-120122	12.01.2022	не определен	ТРЦ Перловский	1	15 000,00
15	ООО АРМ КБР	ТП-1-250223	25.02.2023	не определен	ТРЦ Перловский	1	500,00
16	ООО БРИАР	ТП-1-240818	24.08.2018	не определен	ТРЦ Перловский	1	20 338,98
17	ООО БРИАР	ТП-1-030718	03.07.2018	не определен	ТРЦ Перловский	1	25 423,73
18	ООО КИНОВИЖН	ТП-1-011124	01.11.2024	20.12.2029	ТРЦ Перловский	1	32 461,02
19	ООО ПЛАНЕТА СЕРВИС	ТП-1-181022	18.10.2022	не определен	ТРЦ Перловский	1	15 000,00
20	ООО СИСТЕМА ПБО	ТП-1-281222	28.12.2022	не определен	ТРЦ Перловский	1	20 000,00
21	ООО УАЙТ БОКС МЕДИА	ТП-1-010422	01.04.2022	не определен	ТРЦ Перловский	1	11 183,33
22	ООО ФЕШН ОПТИК	ТП-1-010322	01.03.2022	не определен	ТРЦ Перловский	1	15 000,00
	Итого:						303 917,66

**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


ЧЛЕНСТВО В ПАРТНЕРСТВЕ «ОПОРА РОССИИ» НЕ ГАРАНТИРУЕТ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ СЕРТИФИКАЦИОННОЕ ПОДТВЕРЖДЕНИЕ

# 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: 30.12.2025г.



Окончание действия: 31.12.2026г.  
Президент НП «Партнерство РОО»  
И.Л. Артеменков



# НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»

# РОСГОССТРАХ



**ПОЛИС № 1310/2026/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 № 1310/2026/СП134/765 от 23 апреля 2026 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 2026 г. по «28» мая 2027 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ответственности за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul>
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"> <li>- ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul> <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"> <li>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.</li> <li>2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.</li> <li>3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.</li> <li>4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.</li> <li>5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.</li> </ol>
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 СИ № 0001 от 07.10.2025 г.)  
Директор по ключевым проектам развития  
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР



(подпись) М.П.  
«23» апреля 2026 г.

(Комарницкая М.И.)

Страхователь:  
ООО «ЛЛ-Консалт»  
Генеральный директор



(подпись) М.П.

(Лазарев П.Ю.)



# РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 966/2025/СП134/765

страхования ответственности оценщика

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Крылов Сергей Сергеевич (ИНН 773135041307)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2025 г. по «31» октября 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.</p> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.</li> <li>3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.</li> <li>4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.</li> <li>5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.</li> </ol>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
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 СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)  
 Директор по ключевым проектам развития  
 корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

  
 (Комарницкая М.И.)  
 М.П. ПАО СК «РОСГОССТРАХ»  
 «07» октября 2025 г. ИНЫХ  
 ИДЕНТИФИКАЦИОННЫХ ПРОДАЖ  
 г. МОСКВА  
 ПАО СК «РОСГОССТРАХ»

Страхователь:  
 Крылов Сергей Сергеевич

  
 (Крылов С.С.)

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

Отчет: 10241/0626





