

11 ноября 2022 г.

Отчет об оценке №20221111-1

**ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО
ШЕСТНАДЦАТЬ»**

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул.
Автозаводская, За, по состоянию на 11 ноября 2022 г.





Конфиденциально

11 ноября 2022 г.

Внимание:
Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора
Списивого Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с договором на проведение оценки №18022021/7 от 19 февраля 2021 г. и заданием на оценку №3 от 27 октября 2022 г. специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а, по состоянию на 11 ноября 2022 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а, по состоянию на 11 ноября 2022 г. составила:

**757 200 000 (Семьсот пятьдесят семь миллионов двести тысяч) руб.,
округленно без НДС.**

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

При подготовке данного отчета мы основывались, в первую очередь, на информации, предоставленной нам Компанией; заявлениях, сделанных руководством в ответ на вопросы, в ходе встреч и телефонных бесед. Объем и глубина проведенного анализа зависели от наличия информации. Мы, однако, не стремились установить достоверность информации, сравнивая ее с информацией из альтернативных источников за исключением случаев, указанных в отчете

Вышеописанные ограничения повлияли на информацию, предоставленную в данном отчете, и на наши комментарии. Мы не несем ответственности за качество предоставляемой информации

В ходе осуществления нашей работы мы исходили из того, что все оригиналы и копии документов, предоставленные нам, достоверны, а все подписи – подлинны. Мы также предполагали, что все объяснения руководства Компании отражают реальное состояние дел

В нашем отчете присутствуют ссылки на «Анализ Исполнителя»; это означает только то, что на основе предоставленной информации были проведены аналитические процедуры для получения данных, представленных в отчете (в том месте, где присутствуют ссылки); при этом мы не несем ответственности за ту информацию, на основе которой были осуществлены аналитические процедуры

Наш отчет подготовлен для сторон, указанных в нашем договоре и не может полностью или частично копироваться, раскрываться или упоминаться в ссылках без нашего предварительного письменного согласия. Мы не будем нести ответственность перед любой другой стороной, которой может быть показан наш отчет или которая получит доступ к данному отчету или его копиям

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

ед. изм.	Единица измерения	НДС	Налог на добавленную стоимость
д.	Дом	р-н	Район
долл.	Доллар США	руб.	Российский рубль
КВ	Квартал	трлн	Триллион
кв. м	Квадратный метр	тыс.	Тысяча
км	Километр	ул.	Улица
куб. м	Кубический метр	ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики
м	Метр	чел.	Человек
мм	Миллиметр	МЭР	Министерство экономического развития
млн	Миллион		
млрд	Миллиард		
к/у	Коммунальные расходы / платежи / услуги		
ОР	Операционные расходы		
Правообладатель	ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»		
УК	ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»		
Исполнитель	ООО «Группа Финансового Консультирования»		



	стр.
Общая часть	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	13
▶ Основные факты и выводы	14
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56



Объект оценки

- ▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а, в составе:
 - Многофункциональный торгово-ярмарочный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 31 912, 4 кв. м, этажность: 4 этажа
 - ТП-РП, назначение: нежилое здание, общая площадь 137,1 кв. м, количество этажей, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 18:26:030203:164
 - КНС, назначение: нежилое здание, общая площадь 13,6 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 18:26:030203:176
 - Право аренды земельного участка, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация и обслуживание торгово-развлекательного комплекса, общая площадь 47 960,0 кв. м, кадастровый номер: 18:26:030203:206
 - Право аренды земельного участка, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация и обслуживание трансформаторной подстанции, общая площадь 224,0 кв. м, кадастровый номер: 18:26:0302003:207

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

- ▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а, в составе:
 - Многофункциональный торгово-ярмарочный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 31 912, 4 кв. м, этажность: 4 этажа, в том числе:
 - ▶ Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 6 907,4 кв. м, этаж 1, 2, номера на поэтажном плане: 1:81-144, IX; 2:141, 162-165, 173-180, 188, 189, 200-202, 234-256, VI, кадастровый номер: 18:26:030203:201
 - ▶ Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 266,1 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 18:26:030203:165
 - ▶ Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 1 662,2 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 18:26:030203:175
 - ▶ Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 1 951,0 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: VII, 1а, 1-23, 23а, 24-45, 45а, 46-47, 47а, 48-50, 50а, 51, 51а, 52-55, 57, 59-69, 71-73, 73а, 73б, 73в, 74, 74а, 75, 75а, 76, кадастровый номер: 18:26:030203:177
 - ▶ Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 2 022,2 кв. м, этаж цокольный, 1, 2, 3, номера на поэтажном плане: 38, 40, 41, 1, 15, 32, 34, 37, 38, 38а, 80, 179, 200, 201, 202, VI, VII, VIII, XI, V, 11, 12, 24, II, кадастровый номер: 18:26:030203:178
 - ▶ Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 3 395,8 кв. м, этаж 1, кадастровый номер: 18:26:030203:180
 - ▶ Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 87,3 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: 11, 11а, 11б, 12, кадастровый номер: 18:26:030203:181



Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (продолжение)

- ▶ Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 11 909,4 кв. м, этаж цокольный, 1, 2, 3, номера на поэтажном плане: I, 1, 3, 3а, 3б, 3в, 4-11, 11а, 11б, 11в, 11г, 11д, 12-13, 22-27, 30, 32-37, 39, 42-44, 56-58, 64-68, 76-86, 86а, 87-91, 91а, 92-93, 95-99, 99а, 99б, 101-104, 104а, 105, 105а, 106-117, 119, 131, 131а, I-V, X, 13, 13а-13г, 14, 14а, 16, 16а, 17-27, 27а, 28-31, 33, 35, 36, 145, 147, 180, 180а, 180б, 181, 185, 185а, 185б, 188, 188а, 188б, 189, 190, 190а, 190б, 190в, 191, 193, 196-199, 199а, I-IV, 80-83, 83а, 84-85, 85а, 86-95, 95а, 96-106, 106а, 106б, 107-108, 108а-108г, 109а, 109-113, 113а-113г, 114, 114а, 115, 115а, 117а, 116-130, I, 1-5, 8-10, 15, 25, кадастровый номер: 18:26:030203:182
- ▶ Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 2 861,9 кв. м, этаж 2, 3, номера на поэтажном плане: 131-133, 133а, 134-140, 149-152, 152а, 153-161, 167-170, 170а, 171, 171а, 172, 181-184, 184а, 184б, 185, 193-197, 206-215, 6, 7, 13, 14, 16-23, кадастровый номер: 18:26:030203:183
- ▶ Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 849,1 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане: 142-148, 166, 186, 187, 190-192, 198, 199, 203-205, 216-233, кадастровый номер: 18:26:030203:210
- ТП-РП, назначение: нежилое здание, общая площадь 137,1 кв. м, количество этажей, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 18:26:030203:164
- КНС, назначение: нежилое здание, общая площадь 13,6 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 18:26:030203:176
- Право аренды земельного участка, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация и обслуживание торгово-развлекательного комплекса, общая площадь 47 960,0 кв. м, кадастровый номер: 18:26:030203:206
- Право аренды земельного участка, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация и обслуживание трансформаторной подстанции, общая площадь 224,0 кв. м, кадастровый номер: 18:26:0302003:207

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

- ▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующем разделе Отчета об оценке

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки

- ▶ Право собственности на объекты недвижимости
- ▶ Право аренды на земельные участки



Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (3/4)

Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none">▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 11 ноября 2022 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки



Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка (продолжение)

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ 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 № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется справедливая стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «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»



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме»
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения справедливой стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
 - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
 - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
 - ФСО №3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (далее – Ассоциация «МСО»)



Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 01.11.2022 г., дата оценки 11.11.2022 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло



Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания»)
 - Юридический и почтовый адреса: 123001, Россия, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
 - ОГРН: 1027739292283
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001
 - Дата присвоения ОГРН 01 октября 2002 г.

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
 - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21.11.2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

- ▶ Систерова Наталья Николаевна – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Систерова Наталья Николаевна:
 - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом
 - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
 - Является членом Ассоциации «МСО», дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
 - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025803-1, выдан 22.07.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 22.07.2024 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/10613/21, выдан АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2022 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, доб. 100, e-mail: NSysterova@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2012 г.



Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- ▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика
- ▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения о независимости оценщика

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке
- ▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
- ▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика
- ▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У



Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Многофункциональный торгово-ярмарочный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 31 912, 4 кв. м, этажность: 4 этажа– ТП-РП, назначение: нежилое здание, общая площадь 137,1 кв. м, количество этажей, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 18:26:030203:164– КНС, назначение: нежилое здание, общая площадь 13,6 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 18:26:030203:176– Право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация и обслуживание торгово-развлекательного комплекса, общая площадь 47 960,0 кв. м, кадастровый номер: 18:26:030203:206– Право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация и обслуживание трансформаторной подстанции, общая площадь 224,0 кв. м, кадастровый номер: 18:26:0302003:207
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Договор на проведение оценки №18022021/7 от 19.02.2021 г. и задание на оценку №3 от 27.10.2022 г. между ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель»)
Порядковый номер отчета и дата составления	<ul style="list-style-type: none">▶ Отчет об оценке №20221111-1 от 11 ноября 2022 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Перечень документов, идентифицирующих Объект оценки, представлен в разделе «Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки»
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 11 ноября 2022 г.
Дата осмотра Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 01 ноября 2022 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества в количестве 2 ед.: 12 718 000,00 руб., округленно, без НДС
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none">▶ Сравнительный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)



Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

▶ Объекты недвижимого имущества в количестве 5 ед.: **757 200 000 руб., округленно без НДС**

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

▶ **757 200 000 (Семьсот пятьдесят семь миллионов двести тысяч) руб., округленно без НДС**

▶ Пообъектные результаты справедливой стоимости Объекта оценки приведены в таблице ниже

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

▶ Отчет предназначен для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ». Иное использование отчета не предусмотрено

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н. Н.



Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки					
Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Доля в общей площади	Порядок расчета	Справедливая стоимость, руб. без НДС
Итоговая стоимость по доходному подходу, в том числе:				результат доходного подхода (1)	757 200 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:165	266,1	0,8%	= доля в общей площади * ((1)-(2)-(3))	6 207 800,00
нежилое помещение	18:26:030203:175	1 662,2	5,2%		38 777 300,00
нежилое помещение	18:26:030203:177	1 951,0	6,1%		45 514 700,00
нежилое помещение	18:26:030203:178	2 022,2	6,3%		47 175 800,00
нежилое помещение	18:26:030203:180	3 395,8	10,6%		79 220 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:181	87,3	0,3%		2 037 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:182	11 909,4	37,3%		277 833 500,00
нежилое помещение	18:26:030203:183	2 861,9	9,0%		66 765 100,00
нежилое помещение	18:26:030203:210	849,1	2,7%		19 808 600,00
нежилое помещение	18:26:030203:201	6 907,4	21,6%		161 142 200,00
Итого по помещениям:		31 912,4	100,0%		744 482 000,00
ТП-РП	18:26:030203:164	137,1	-	результат затратного подхода (2)	10 623 000,00
КНС	18:26:030203:176	13,6	-	результат затратного подхода (3)	2 095 000,00
Итого по сооружениям:		150,7			12 718 000,00
Право аренды земельного участка	18:26:030203:206	47 960,0	-	-	входит в стоимость помещений
Право аренды земельного участка	18:26:0302003:207	224,0	-	-	входит в стоимость помещений
Итого по участкам:		48 184,0			
Итого справедливая стоимость Объекта оценки:					757 200 000,00

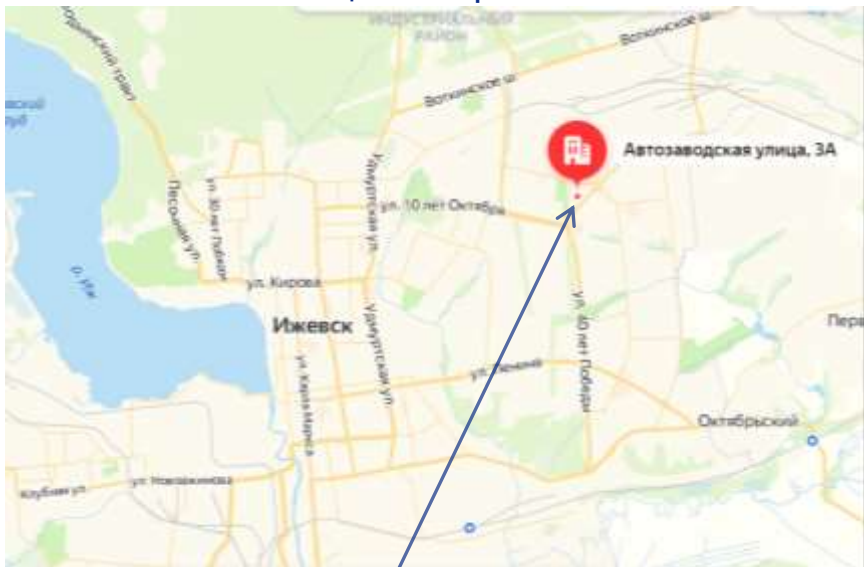
Источник: анализ Исполнителя



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание Объекта оценки	18
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	23
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56



Местоположение Объекта оценки на карте г. Ижевска



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимости, расположенные по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а, в составе:
 - Многофункциональный торгово-ярмарочный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 31 912, 4 кв. м, этажность: 4 этажа
 - ТП-РП, назначение: нежилое здание, общая площадь 137,1 кв. м, количество этажей, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 18:26:030203:164
 - КНС, назначение: нежилое здание, общая площадь 13,6 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 18:26:030203:176
 - Право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация и обслуживание торгово-развлекательного комплекса, общая площадь 47 960,0 кв. м, кадастровый номер: 18:26:030203:206
 - Право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация и обслуживание трансформаторной подстанции, общая площадь 224,0 кв. м, кадастровый номер: 18:26:0302003:207

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Местоположение	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а
Район расположения	Устиновский район г. Ижевска
Удаленность от крупных автомагистралей	Объект оценки располагается на крупной автомагистральной улице - ул. Автозаводской. Расстояние до Воткинского шоссе составляет 3,3 км
Окружающая застройка	многоэтажная жилая, общественно-деловая, рекреационная
Линия застройки	1-я линия магистральной улицы

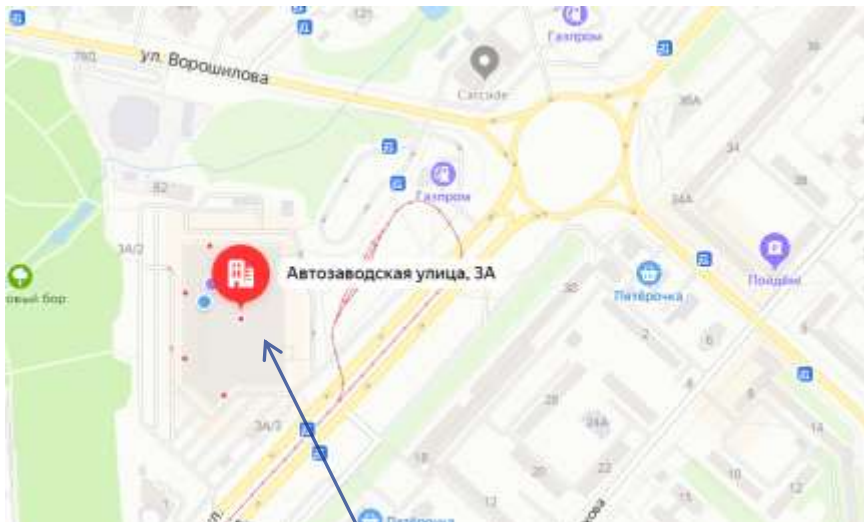
Источники: Анализ Исполнителя, данные открытых источников

- ▶ В состав Объекта оценки также входят: трансформаторная подстанция с распределительным пунктом (ТП-РП) площадью 137,1 кв. м и канализационная насосная станция (КНС) площадью 13,6 кв. м. Объекты принадлежат на праве общей долевой собственности ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ». Ограничения (обременения) объектов: доверительное управление, аренда
- ▶ Входящие в состав Объекта оценки нежилые помещения общей площадью 31 912,4 кв. м, канализационная насосная станция и трансформаторная подстанция, расположенные на двух смежных земельных участках, принадлежащих правообладателю на праве аренды, представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Подробные характеристики нежилых помещений и зданий представлены в таблицах далее

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
 d17bbab4-7098-4acd-ae73-11b44d3387f
 Страница 18 из 234



Локальное местоположение Объекта оценки на карте



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

Основные характеристики многофункционального торгово-ярмарочного комплекса

Показатель	Значение	Значение
Наименование	многофункциональный торгово-ярмарочный комплекс "Столица"	
Тип здания		нежилое здание
Назначение		нежилое здание
Фактическое использование		торговое
Год постройки		2007
Общая площадь по данным технического паспорта, кв. м		31 912,4
Материал стен	пенобетон, кирпич, сэндвич-панели, гипсокартон	
Количество этажей	4 этажа, в том числе подземных: 1 цокольный этаж	
Степень технического обустройства	горячее и холодное водоснабжение, канализация, центральное теплоснабжение, электроснабжение, приточно-вытяжная вентиляция, слаботочные системы	
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	
Наличие парковки	организованная парковка на 800 машино-мест	

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

Основные характеристики объектов вспомогательного назначения, входящих в состав Объекта оценки

Показатель	Значение	Значение
Наименование	трансформаторная подстанция с распределительным пунктом (ТП-РП)	канализационная насосная станция (КНС)
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание
Назначение	нежилое здание	нежилое здание
Фактическое использование	трансформаторная подстанция с распределительным пунктом (ТП-РП)	канализационная насосная станция (КНС)
Год постройки	2007	2007
Общая площадь, кв. м	137,10	13,60
Кадастровый номер	18:26:030203:164	18:26:030203:176
Материал стен	кирпичные	кирпичные
Количество этажей	1 этаж	2 этажа, в том числе подземных: 1
Степень технического обустройства	электроснабжение	централизованное теплоснабжение, электроснабжение, вентиляция
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-11b44d3387f
Страница 19 из 234



Описание нежилых помещений										
Показатель	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	266,1	1 662,2	1 951,0	2 022,2	3 395,8	87,3	11 909,4	2 861,9	849,1	6 907,4
подвала	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
цоколя	-	-	-	310,1	-	-	4 804,3	-	-	-
1 этажа	266,1	1 662,2	-	1 482,9	3 395,8	87,3	1 822,9	-	-	5 829,3
выше 1 этажа	-	-	1 951,0	229,2	-	-	5 282,2	2 861,9	849,1	1 078,1
Наличие отдельного входа	отсутствует	имеется	имеется	имеется	имеется	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует	имеется
Высота потолка, м	3,97	нет данных	нет данных	нет данных	2,18-3,68	2,79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2,8-9,21
Этаж (этажность)	1 этаж	1 этаж	2 этаж	цоколь, 1, 2, 3 этажи	1 этаж	1 этаж	цоколь, 1, 2, 3 этажи	2, 3 этажи	2 этаж	1, 2 этажи
Кадастровый номер	18:26:030203:165	18:26:030203:175	18:26:030203:177	18:26:030203:178	18:26:030203:180	18:26:030203:181	18:26:030203:182	18:26:030203:183	18:26:030203:210	18:26:030203:201
Кадастровая стоимость, руб.	10 558 451,51	46 005 000,00	77 412 773,01	90 280 107,90	101 849 000,00	3 424 791,22	306 332 000,00	79 209 000,00	26 981 000,00	24 044 000,00

Источники: данные Заказчика, анализ Исполнителя

- ▶ Многофункциональный торгово-ярмарочный комплекс состоит из 10 нежилых помещений, расположенных на разных этажах и имеющих разную площадь. Отделка всех нежилых помещений – тип «стандарт»
- ▶ Нежилые помещения принадлежат на праве общей долевой собственности ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ». Ограничения (обременения) объектов: доверительное управление, аренда. Правоподтверждающими документами являются Выписки из ЕГРН от 17.08.2021 г.
- ▶ Данные по первоначальной и остаточной балансовых стоимостях объектов отсутствуют



Состав объектов трансформаторной подстанции и канализационной насосной станции

№	Наименование	Год выпуска (постройки)	Показатель	Ед. измерения	Фундамент (тип)	Характеристики	Наружные стены (тип, материал)	Констр.перекрытий (тип, материал)
1	Трансформаторная подстанция с распределительным пунктом (ТП-РП)	2007						
1.1	Здание (ТП-РП)	2007	548,4	куб. м	жб ленточный		кирпич	ж/б плиты
1.2	Трансформаторы	2007	4,0	шт.		Модель: ТМ-1000/10/0,4 У/Ун-0		
1.3	Фундаменты под трансформаторы	2007	1,0	шт.				
1.4	Камера КСО-202	2007	17,0	шт.		Модель КСО-202-10-20		
2	Канализационная насосная станция (КНС)	2007						
2.1	Здание (КНС)	2007	35,0	куб. м	жб ленточный		кирпич	ж/б плиты
2.2	Насос канализационный SEV.65.80.40.2.51D, г. Ижевск	2007	1,0	шт.		Модель: SEV.65.80.40.2.51D, г. Ижевск		
2.3	Насос канализационный Grundfos	2007	1,0	шт.				

Источники: данные Заказчика, анализ Исполнителя

- ▶ Состав объектов трансформаторной подстанции и канализационной насосной станции был определен в соответствии с данными Заказчика и данными Технического заключения от 17.12.2020 г.
- ▶ Данные по первоначальной и остаточной балансовых стоимостях объектов отсутствуют
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 6
- ▶ Копии документов, предоставленных Заказчиком приведены в Приложении 8

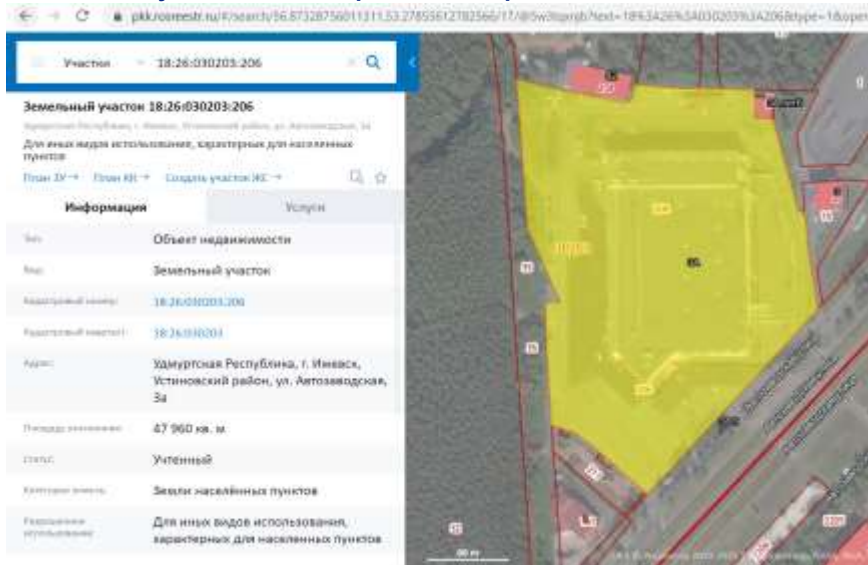
Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- ▶ Выписки из ЕГРН от 17.08.2021 г.
- ▶ Технические паспорта на объекты недвижимости
- ▶ Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №5885 от 27.01.2015 г.
- ▶ Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №5884 от 27.01.2015 г.
- ▶ Соглашение №5885/1 от 06.04.2015 г. о внесении изменений в договор аренды земли
- ▶ Соглашение №5885/2 от 17.11.2017 г. о внесении изменений в договор аренды земли

- ▶ Соглашение №5885/3 от 05.10.2021 г. о внесении изменений в договор аренды земли
- ▶ Соглашение №5885/4 от 30.11.2021 г. о внесении изменений в договор аренды земли
- ▶ Соглашение №5884/1 от 17.11.2017 г. о внесении изменений в договор аренды земли
- ▶ Соглашение №5884/2 от 29.09.2021 г. о внесении изменений в договор аренды земли
- ▶ Справки об арендных доходах объекта и расходах на содержание имущества от 08.11.2022 г.
- ▶ Техническое заключение о состоянии строительных конструкций здания общественного назначения, его помещений и инженерно-технического обустройства, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а от 17.12.2020 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 8

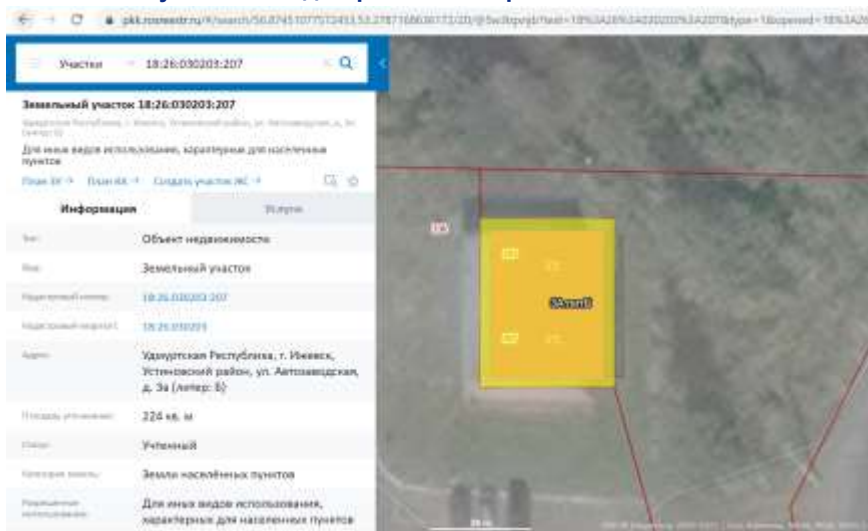


Земельный участок с кадастровым номером 18:26:030203:206



Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

Земельный участок с кадастровым номером 18:26:030203:207



Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

Описание земельных участков

Показатель	Значение	Значение
Местоположение	Удмуртская Республика, г. Ижевск, Устиновский район, ул. Автозаводская, 3а	Удмуртская Республика, г. Ижевск, Устиновский район, ул. Автозаводская, д. 3а (литер: Б)
Площадь земельного участка, кв. м	47 960	224
Кадастровый номер	18:26:030203:206	18:26:030203:207
Здание, расположенное на земельном участке	многофункциональный торговоярмарочный комплекс (18:26:030203:163), КНС (18:26:030203:176)	ТП-РП (18:26:030203:164)
Рельеф и форма участка	рельеф спокойный, форма многоугольная	рельеф спокойный, форма прямоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	эксплуатация и обслуживание торгово-развлекательного комплекса	эксплуатация и обслуживание трансформаторной подстанции
Вид права	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-837 от 08.06.2020 г.	Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-838 от 08.06.2020 г.
	Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №5885 от 27.01.2015 г.	Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №5884 от 27.01.2015 г.
	Соглашение №5885/3 от 05.10.2021 г. о внесении изменений в договор аренды земли	Соглашение №5884/2 от 29.09.2021 г. о внесении изменений в договор аренды земли
	Соглашение №5885/4 от 30.11.2021 г. о внесении изменений в договор аренды земли	
Субъект права	ООО «УК «Альфа-Капитал» ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»	ООО «УК «Альфа-Капитал» ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано	не зарегистрировано
Кадастровая стоимость, руб.	199 521 273,60	164 808,00

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании



Методологические основы анализа

- ▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования - процедура выявления и обоснования альтернативного использования актива, обеспечивающего максимально продуктивное использование
- ▶ Наилучшее и наиболее эффективное использование – это такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода
- ▶ Анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:
 - быть законодательно допустимым (срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений как существующих, так и потенциальных)
 - быть физически возможным (соответствовать ресурсному потенциалу)
 - быть финансово состоятельным (использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой затрат)
 - быть максимально эффективным (обеспечивать максимальную стоимость Объекта оценки)
- ▶ В случае, если по итогам анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки остается более одного варианта использования, Исполнитель должен сопоставить будущие выгоды от реализации финансово осуществимых вариантов дальнейшего использования объекта с необходимыми затратами на осуществление этих вариантов с учетом фактора времени. Тот вариант, по которому дисконтированная разница между ожидаемыми доходами и необходимыми инвестициями окажется максимальной, признается вариантом наиболее эффективного использования Объекта оценки. На основе выбранного варианта использования Объекта оценки производится расчет его стоимости

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости, расположенные по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а
 - Многофункциональный торгово-ярмарочный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 31 912, 4 кв. м, этажность: 4 этажа
 - ТП-РП, назначение: нежилое здание, общая площадь 137,1 кв. м, количество этажей, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 18:26:030203:164
 - КНС, назначение: нежилое здание, общая площадь 13,6 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 18:26:030203:176

- Право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация и обслуживание торгово-развлекательного комплекса, общая площадь 47 960,0 кв. м, кадастровый номер: 18:26:030203:206
- Право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация и обслуживание трансформаторной подстанции, общая площадь 224,0 кв. м, кадастровый номер: 18:26:0302003:207
- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, здание относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки используется в качестве торговых помещений
- ▶ Местоположение объектов недвижимого имущества можно охарактеризовать как хорошее:
 - Расстояние относительно крупных магистралей: в 3,3 км от Воткинского шоссе
 - Окружающая застройка – жилая, торгово-офисная, линия застройки – 1-я линия застройки улицы Автозаводской
- ▶ Конструктивно-планировочные решения помещения: нежилое здание торгового центра «Столица», общей площадью 31 912,4 кв. м, высота потолков: от 1,95 до 9,21 м, планировка помещений: преобладает зальная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии. Здания трансформаторной подстанции с распределительным пунктом и канализационной насосной станции являются вспомогательными сооружениями для обслуживания торгового комплекса
- ▶ Земельные участки, принадлежащие Обществу на праве аренды, относятся к категории «земли населенных пунктов» и видам разрешенного использования: эксплуатация и обслуживание торгово-развлекательного комплекса; эксплуатация и обслуживание трансформаторной подстанции. Имеющиеся на земельных участках объекты капитального строительства представляют собой единый объект недвижимости. Наиболее эффективным использованием земельных участков является их текущее назначение
- ▶ Учитывая особенности местоположения (Объект оценки расположен на 1-й линии улицы Автозаводской), текущее назначение (нежилое здание торгового назначения), общее состояние и архитектурно-планировочное решение здания, а так же базируясь на состоянии рынка коммерческой недвижимости г. Ижевска, наиболее выгодным и эффективным использованием Объекта оценки, будет его использование в соответствии с назначением: в качестве нежилого здания торгового назначения

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 СМД 093:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-11b44d3387f

Страница 23 из 234

Financial
Consulting
Group

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	25
▶ Краткая характеристика региона	28
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	30
▶ Обзор рынка торговой недвижимости регионов России	32
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	34
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(О)	2023(П)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен*	6,7%	15,2%	10,1%	7,5%	6,0%	5,0%
Индекс цен производителей*	24,4%	20,0%	13,0%	10,4%	9,8%	8,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	10,8%	9,9%	2,7%	7,3%	6,5%	6,5%

Источник: ЦБ РФ

Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

Общая информация

- Согласно данным МЭР, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г. В июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. Добыча полезных ископаемых в июне вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти (+2,7% г/г после -2,4% г/г в мае). Одновременно улучшились показатели нефтепереработки (до -0,5% г/г в июне после -5,5% г/г в мае). В сельском хозяйстве в июне продолжился рост выпуска (+2,1% г/г, как и в мае)
- В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (так, в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов – 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели)
- В июне продолжилось снижение объемов оптовой торговли и грузооборота транспорта. Падение пассажирооборота в годовом выражении второй месяц подряд сохраняется на уровне около -5% г/г. В строительстве рост в июне остановился (в мае: +3,6% к маю прошлого года)
- Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае–июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле
- Рост задолженности по кредитам в июне ускорился до 0,5% м/м после 0,05% м/м в мае (в годовом выражении – замедление до 10,9% г/г после 11,7% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) возобновился рост кредитного портфеля (+0,4% м/м в июне после -0,3% м/м в мае). Рост корпоративного кредитования ускорился до 0,5% м/м в июне после 0,2% м/м в мае благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ

- Согласно данным ЦБ РФ, российская экономика продолжает подстройку под меняющиеся условия в ситуации высокой неопределенности. Неоднородность в отраслевой динамике экономической активности в мае – июне оставалась высокой. Средний уровень потребительских цен практически не изменился во многом благодаря внесезонному снижению цен на плодоовощную продукцию и укреплению рубля. В условиях сохраняющихся ограничений на движение капитала ситуация на российском финансовом рынке определялась внутренними факторами. Отсутствие бюджетного правила увеличило волатильность валютного курса и его чувствительность к конъюнктуре на мировых рынках сырья.
- В мае – июне в российской экономике преобладали признаки стабилизации при высокой неоднородности отраслевой динамики. Негативная динамика в мае наблюдалась, в частности, в обрабатывающей промышленности и транспорте при росте в добывающей промышленности. Риски снижения экономической активности остаются высокими на фоне действия внешнеэкономических и санкционных ограничений.
- Снижение уровня потребительских цен в июне связано с разовыми факторами, действие которых вскоре ослабнет. С поправкой на действие этих факторов текущий рост потребительских цен оценивается как повышенный относительно цели Банка России, а проинфляционные риски – как более высокие по сравнению с дезинфляционными. В 2024 г. ожидается, что инфляция возвратится к 4% под воздействием проводимой денежно-кредитной политики, учитывающей эти риски
- В июне доходности российских рублевых облигаций снижались, а обороты – росли, реагируя на благоприятные данные о динамике цен и укреплении ожиданий участниками рынка дальнейшего снижения ключевой ставки. Вместе с тем объемы операций на рынках оставались пониженными относительно уровней начала года
- Зависимость российской экономики от импорта товаров, используемых в промежуточном потреблении, невысока в сравнении с другими странами – как на макроуровне, так и на уровне большинства отраслей. Во многом это вызвано низкой вовлеченностью в сложные глобальные производственные цепочки и высокой самообеспеченностью сырьевыми ресурсами
- Это означает, что масштаб ограничений на стороне предложения в значительном числе отраслей может оказаться сравнительно небольшим. Но отрасли с относительно высокой зависимостью от промежуточного импорта имеют ограниченные возможности по его замещению и уже в значительной степени вынужденно сократили производство. Это один из основных источников проинфляционных рисков
- В среднесрочной перспективе наиболее важной и сложной задачей является замещение инвестиционного импорта и налаживание поставок инвестиционных товаров от новых зарубежных поставщиков. Это во многом определяет характер и масштаб структурной перестройки российской экономики, а также траекторию ее потенциального роста

Передач через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00

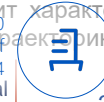
017bbab4-7098-4acd-ae73-11b544d3387f

Страница 25 из 234

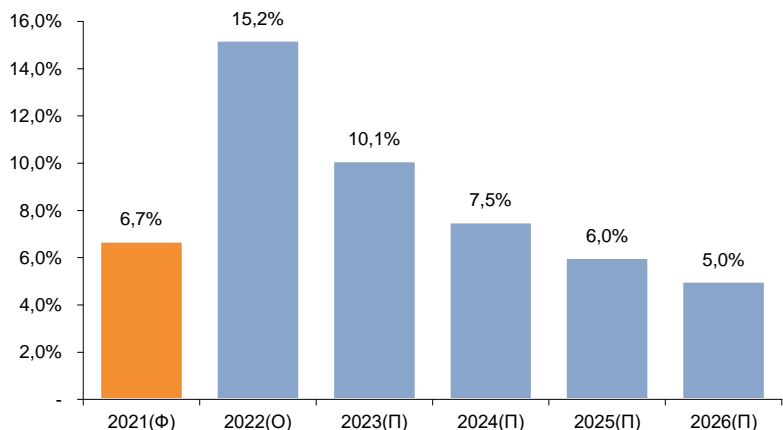
Financial

Consulting

Group

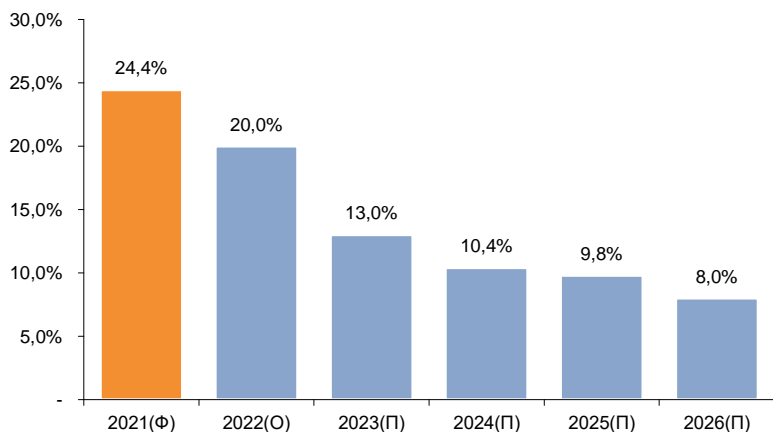


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Инфляция и рост цен производителей

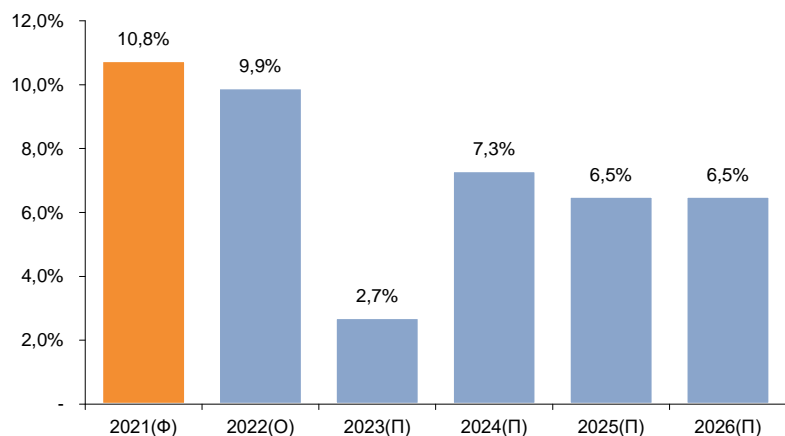
- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции в июне понизилась до 9,48% с 10,18% в мае. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, также снизилась, составив 10,57% в июне после 11,39% в мае. Среднее значение оценок модифицированных показателей базовой инфляции снизилось до 3,0% м/м SAAR. Скользящая средняя за три месяца в годовом выражении составила 11,1% в июне после 32–34% SA в апреле и мае. Значительный разрыв в динамике ИПЦ и оценок показателей, характеризующих наиболее устойчивые процессы ценовой динамики, указывает на существенный вклад разовых дезинфляционных факторов в снижение цен в июне. При этом баланс рисков в среднесрочной перспективе остается смещенным в сторону проинфляционных факторов. С учетом проводимой Банком России денежно-кредитной политики ожидается, что годовая инфляция вернется к 4% в 2024 г.
- ▶ На неделе с 25 июня по 1 июля 2022 г. инфляция ускорилась до 0,23% в связи с ежегодной индексацией тарифов жилищно-коммунальных услуг 1 июля 2022 г. В годовом выражении темпы роста цен снизились до 16,19% г/г. По-прежнему основной сдерживающий эффект на инфляцию оказывает продовольственный сегмент (-0,38%), где сохраняются высокие темпы снижения цен на овощи и фрукты, а также замедляется рост цен на другие продукты питания. Кроме того, снизились цены в сегменте непродовольственных товаров (-0,07%) при удешевлении бензина (семнадцатую неделю подряд). На туристические услуги сезонный рост цен продолжился
- ▶ Долгосрочный прогноз IHS предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 17%, в 2023 г. – 9,7%, далее к 2026 г. снизится до 4,6%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4%

Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе-июне 2022 г. продолжил рост и составил 138,5 млрд долл США, увеличившись в 3,5х по отношению к соответствующему периоду прошлого года
- ▶ Ключевые агрегаты в деталях:
 - динамика текущего счета платежного баланса определялась расширением положительного сальдо баланса товаров и услуг в результате значительного роста экспорта, обусловленного благоприятной ценовой конъюнктурой, при снижении импорта
 - совокупный дефицит первичных и вторичных доходов, отраженных в текущем счете платежного баланса, сократился, в том числе, за счет уменьшения доходов, выплаченных нерезидентам частным сектором
 - положительное сальдо финансового счета платежного баланса стало следствием существенного роста финансовых активов и снижения обязательств

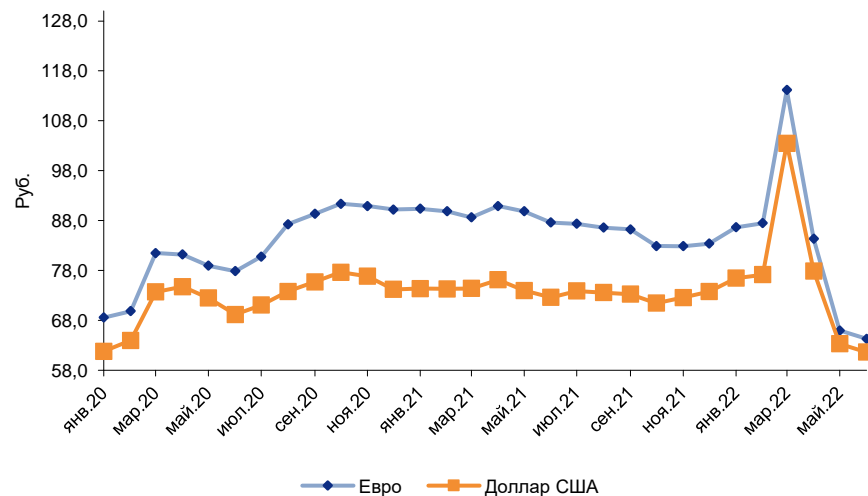


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2020 – 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике реальных располагаемых доходов населения, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле–июне)
- ▶ Нехватка персонала в условиях роста спроса на продукцию, улучшающемся финансовом результате и повышенных инфляционных ожиданиях ведет к «конкуренции зарплат» - существенному повышению зарплат для привлечения дефицитных новых работников и (или) удержания старых. Судя по проведенному Банком России опросу предприятий, пока этот процесс носит сегментированный характер и проявляется на уровне отдельных специальностей и предприятий. Однако зарплатные ожидания растут, как и готовность предприятий повышать зарплаты в большей степени, чем планировалось ранее

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, средний курс рубля к доллару продолжил тренд на укрепление. В июне по сравнению с прошлым месяцем доллар ослабел на 9,7% по номинальному курсу аналогично результатам на апрель, где укрепление рубля составило 18,7%. Средний номинальный курс доллара в июне равнялся 57,18 руб. (против 63,31 рубль в мае), средний курс с начала года — 75,91 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в июне ослаб на 9% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 60,01 руб. (против 65,97 руб. в мае). Средний курс января — июня 2022 г. — 83,11 руб. за евро
- ▶ Подстройка экономики и платежного баланса к существенному изменению внешних условий с конца февраля сопровождалась повышенными колебаниями обменного курса рубля. Произошедшее изначально резкое ослабление рубля было кратковременным. В дальнейшем на фоне принятых Банком России мер по минимизации рисков для финансовой стабильности, а также под влиянием сильного платежного баланса во 2 кв. рубль значительно укрепился
- ▶ По состоянию на 30 июня 2022 г. курс доллара составил 51,158 руб./долл., а курс евро – 53,858 руб./евро

Согласно оценкам Банка России, после резкого ухудшения в марте экономика значительно замедлила негативную динамику. Существенное укрепление рубля в сочетании со снижением потребительской активности и инфляционных ожиданий привело к быстрому торможению роста потребительских цен в апреле – июне, которое, впрочем, пока преждевременно считать устойчивым

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-11b44d3387f
Страница 27 из 234



Financial
Consulting
Group

Краткая характеристика региона (1/2)

Герб г. Ижевска



Источник: Открытые источники

Схема г. Ижевска



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Ижевск – двадцатый по численности населения город Российской Федерации, крупный промышленный, торговый, научно-образовательный и культурный центр Поволжья и Урала, столица Удмуртской Республики. Образует городской округ город Ижевск
- ▶ Общая площадь города – 315,15 кв. км, общая численность населения 623 472 человек (на 2021 г.)
- ▶ Город располагается в восточной части Восточно-Европейской равнины, в междуречье Вятки и Камы, на несудоходной реке Иж, правом притоке реки Камы. Главный водоем города — созданный во второй половине XVIII века Ижевский пруд, площадь акватории которого составляет 2 200 га
- ▶ Климат: умеренно континентальный

Экономика

- ▶ Ижевск – развитый промышленный центр Удмуртии и Урала. Город известен в стране и в мире производством качественных сталей, развитым машиностроением, в частности: производством вооружения и военной техники, стрелкового охотничьего и нарезного оружия, автомобилей, приборостроением, пищевой перерабатывающей промышленностью. Главная цель развития промышленного сектора экономики Ижевска — сохранение и развитие имеющегося производственного потенциала путем его реструктуризации и адаптации к изменившимся условиям хозяйствования
- ▶ Основу экономического и социального развития Ижевска составляет промышленное производство с долей численности работающих 31,7% от среднесписочной численности работников организаций города Ижевска. Промышленные предприятия являются основными плательщиками налогов в бюджет города
- ▶ Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и оказанных услуг собственными силами по крупным и средним промышленным предприятиям города Ижевска за 1 полугодие 2020 года снизился на 38,0% к аналогичному периоду прошлого года и составил 89 919,2 млн. руб. (по Удмуртской Республике данный показатель снизился на 27,0%)
- ▶ Наибольшую долю в объемах отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и оказанных услуг собственными силами (41,3%) занимали следующие предприятия обрабатывающих производств: ПАО «Ижсталь», ФЛ «УДМУРТСКИЙ» ПАО «Т ПЛЮС», АО Ижевский мотозавод «Аксион-Холдинг», Филиал Удмуртэнерго ОАО «МРСК Центра и Приволжья», ООО «ЛАДА Ижевский Автомобильный Завод», АО «Концерн Калашников», АО «Ижевский радиозавод», ТОСП ОАО «Милком», АО «Ижевский механический завод», ООО «Удмуртские коммунальные системы»
- ▶ По итогам 1 пол. 2020 года по темпам роста объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и оказанных услуг собственными силами крупными и средними предприятиями по виду деятельности «Обрабатывающие производства» город Ижевск занял 14 место среди городов-центров регионов Приволжского федерального округа



- ▶ В городе действуют филиалы крупнейших российских и зарубежных коммерческих банков, в том числе Сбербанка, Альфа-банка, Росбанка (Société Générale), Ак Барс банка, Промсвязьбанка и ВТБ

Транспорт

- ▶ Ижевск — крупнейший транспортный узел Удмуртии, расположенный на пересечении путей воздушного сообщения, железнодорожного и автомобильного транспорта
- ▶ В городе существуют 12 трамвайных, 8 троллейбусных и 38 автобусных маршрутов. Основными перевозчиками являются предприятие «Ижгорэлектротранс», обслуживающий трамваи и троллейбусы и Ижевское производственное объединение пассажирского автотранспорта (ИПОПАТ), обслуживающее автобусы. Также существуют несколько частных предприятий, занимающихся перевозками на автобусах и маршрутных такси. Более 30 пригородных садово-дачных автобусных маршрутов открывается ежегодно в весенне-летний сезон. Железнодорожные магистрали, проходящие через Уфу, обеспечивают связь западных и центральных районов России с Уралом и Сибирью
- ▶ Автомобильные маршруты ведут до Сарапула, Воткинска, Перми, Увы. Кроме того, через Ижевск проходит автомагистраль E22, которая идет от Холыхеда до Ишима
- ▶ В Ижевске существует одноименный аэропорт, расположенный в пригороде, вблизи села Завьялово. Ижевский аэропорт является единственным аэропортом Удмуртии. Основным эксплуатантом аэродрома является авиакомпания Ижавиа, имеющая свой офис в Ижевске, регулярными рейсами которой можно добраться до Москвы, Санкт-Петербурга и Екатеринбурга, в сезонные месяцы до Сочи, Анапы и Крыма. В начале апреля 2013 года Ижевск вошел в список городов, участвующих в программе развития региональной авиации и теперь из Ижевска осуществляются рейсы авиатакси Dexter в Киров и Самару. В будущем Ижевский аэропорт планируется реконструировать
- ▶ В летний период на Ижевском пруду действует внутригородской маршрут речного трамвая «Пристань Ижевск — Воложка», обслуживаемый предприятием «Ижгорэлектротранс»



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости, расположенные по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а
 - Многофункциональный торгово-ярмарочный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 31 912, 4 кв. м, этажность: 4 этажа
 - ТП-РП, назначение: нежилое здание, общая площадь 137,1 кв. м, количество этажей, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 18:26:030203:164
 - КНС, назначение: нежилое здание, общая площадь 13,6 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 18:26:030203:176
 - Право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация и обслуживание торгово-развлекательного комплекса, общая площадь 47 960,0 кв. м, кадастровый номер: 18:26:030203:206
 - Право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация и обслуживание трансформаторной подстанции, общая площадь 224,0 кв. м, кадастровый номер: 18:26:0302003:207
- ▶ Здания трансформаторной подстанции с распределительным пунктом и канализационной насосной станции являются вспомогательными сооружениями для обслуживания торгового комплекса
- ▶ Так как оценка стоимости объекта может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость». На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные параметры сравнения

- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
 - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
 - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки, экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Подробное обоснование корректировок и их значения предложено в процессе оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке»

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> • Обременение объекта договорами аренды • Сервитуты и общественные обременения • Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	<ul style="list-style-type: none"> • Льготное кредитование продавцом покупателя • Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие финансового давления на сделку • Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой • Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	<ul style="list-style-type: none"> • Изменение цен во времени • Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	<ul style="list-style-type: none"> • Престижность района • Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения • Доступность объекта (транспортная и пешеходная) • Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Характеристика земельного участка • Размеры и материалы строений • Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Состояние окружающей застройки • Возможность ресурсосбережения • Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	<ul style="list-style-type: none"> • Обеспеченность связью и коммунальными услугами • Наличие парковки и (или) гаража • Состояние системы безопасности • Наличие оборудования для бизнеса

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

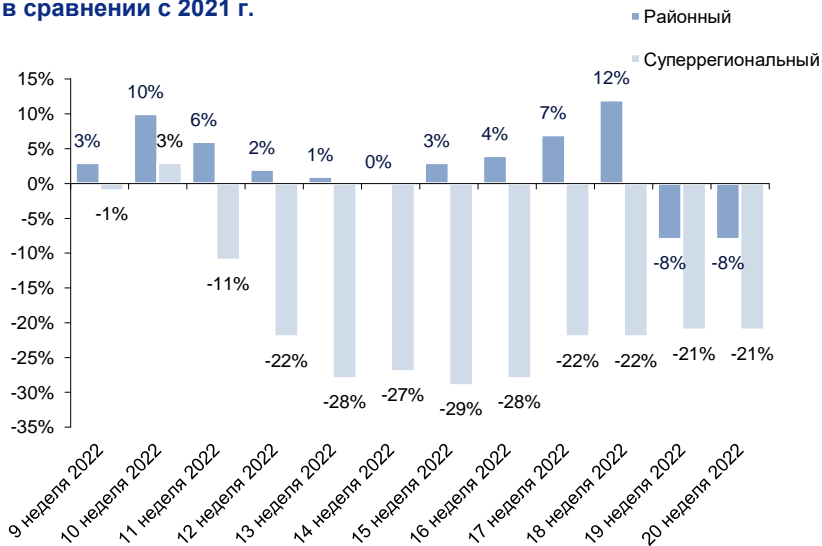
- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ Местоположение
 - ▶ Расположение относительно красной линии
 - ▶ Площадь объекта
 - ▶ Тип объекта
 - ▶ Наличие витринных окон (рекламного потенциала)
 - ▶ Этаж расположения
 - ▶ Наличие парковки
 - ▶ Состояние отделки
 - ▶ Инженерно-техническое состояние здания
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета



Основные индикаторы рынка				
Показатель	1П 2019	1П 2020	1П 2021	1П 2022
Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м	27,9	28,4	29,2	30,4
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	200 300	218 200	405 200	87 137
Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м	17,0	17,2	17,7	18,3
Объем введенных торговых площадей в регионах России, тыс. кв. м	95 300	-	313 900	61 632
Количество открытых ТЦ, штук	4	-	6	3
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	190	194	200	209

Источник: Nikoliers

Посещаемость на 1 000 кв. м торговых площадей в разрезе форматов торговых центров за март-май 2022 г. в сравнении с 2021 г.



Источник: Nikoliers

Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

Предложение

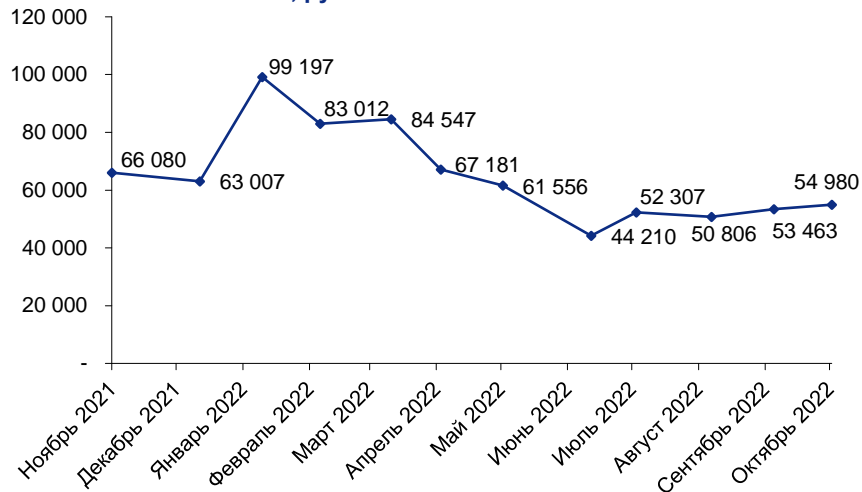
- ▶ По данным Colliers International, объем ввода торговых площадей в качественных ТРЦ в регионах России по итогам 1 пол. 2022 г. продемонстрировал один из антирекордов последних 10 лет — 61,6 тыс. кв. м, что в 6 раз меньше показателя аналогичного периода 2021 г. и является минимальным значением, за исключением 2020 г., когда за первые шесть месяцев не было введено ни одного качественного ТРЦ. Ключевыми открытиями в регионах с начала года стали 1-я очередь ТРЦ «iMall Эспланада» в Перми (GLA 40 500 кв. м), ТЦ «Вернисаж» в Кингисеппе Ленинградской области (GLA 14 000 кв. м) и ТЦ «Черемушки» во Владимире (GLA 7 100 кв. м)
- ▶ По предварительным оценкам, в 3-4 кв. 2022 г. ожидается открытие еще порядка 122 тыс. кв. м торговых площадей в шести ТРЦ. Крупнейшими из них станут ТРЦ «Мармелад» в Череповце (GLA 45 000 кв. м), 1-я очередь ТРЦ Arsib Tower в Тюмени (GLA 27 000 кв. м) и ТЦ «Парк» в Нижнем Тагиле (GLA 24 000 кв. м)

Спрос

- ▶ Развитие сегмента торговой недвижимости и ритейла в регионах России, несмотря на общестрановые тренды, имеет множество локальных особенностей в зависимости от города и региона
- ▶ В целом на протяжении 1 пол. 2022 г. на рынке наблюдались следующие события:
 - март-апрель 2022 г.: массовый анонс иностранными ритейлерами о приостановке своей операционной деятельности на неопределенный срок, закрытие офлайн-точек продаж и интернет-магазинов (всего более 100 ритейлеров, имеющих офлайн-магазины или корнеры)
 - апрель — июнь 2022 г.: фаза трансформации локального бизнеса некоторыми иностранными ритейлерами, а именно: полное закрытие бизнеса в России (Jysk, Prisma), продажа бизнеса локальным франчайзерам или менеджменту с последующим ребрендингом (McDonald's, L'Occitane) либо без него (MANGO, UC of Benetton), продажа российского бизнеса иностранным компаниям (Reebok, LPP Group)
- ▶ При этом на протяжении всего периода собственниками и управляющими торговых центров значительное внимание и ресурсы уделялись переговорам с действующими арендаторами о возможности пересмотра договоров аренды в условиях простоя ключевых генераторов трафика, поиске альтернативных ритейлеров на площади, которые могут высвободиться в случае окончательного ухода брендов, маркетинговых активностях по поддержанию трафика и т. д.
- ▶ Несмотря на повышенный новостной фон в отношении иностранных брендов, отечественные федеральные сети продолжают свое развитие, хоть и с поправкой на сокращение убыточных точек и переоценку планов по открытию новых магазинов, оптимизацию форматов под конкретную локацию, расширение ассортимента до формата универмагов (женская, мужская, детская линейка на одной площадке) и т. п.

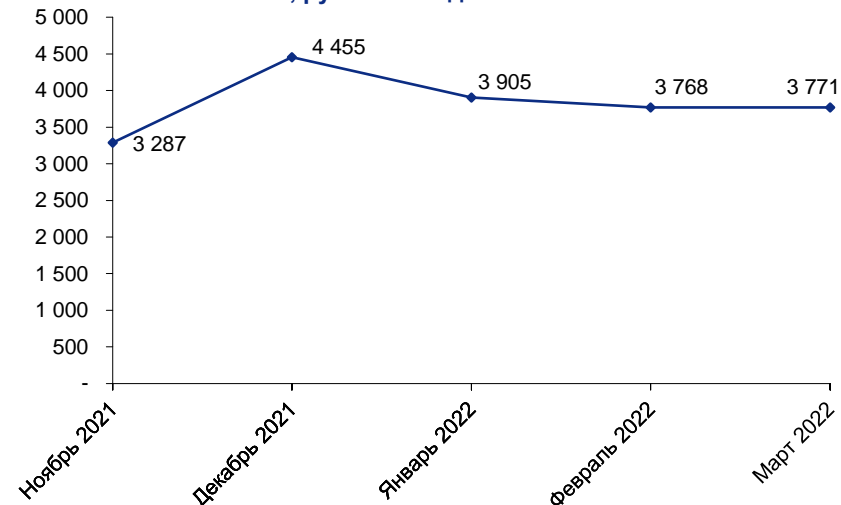


Динамика цен продажи торговой недвижимости в г. Ижевске в 2021-2022 гг., руб./кв. м



Источник: Аналитика Restate

Динамика цен аренды торговой недвижимости в г. Ижевске в 2021-2022 гг., руб./кв. м/год



Источник: Аналитика Restate

- ▶ В текущих условиях многофакторного экономического и геополитического кризисов российские торговые центры ведут переговоры с представителями власти о рассмотрении мер поддержки отрасли, которые позволят бизнесу, не успевшему восстановиться от последствий пандемии, пережить текущие трансформации с наименьшими потерями. Так, Российский совет торговых центров в течение 1 пол. 2022 г. выступил с рядом инициатив, которые были направлены в структуры правительства РФ. Среди инициатив на повестке:
 - снижение налоговой нагрузки для предпринимателей по УСН
 - кредитование под закупку сырья и товаров по ставке в 2%
 - неповышение тарифов на коммунальные услуги
 - развитие и субсидирование российского производства одежды и профильного образования
- ▶ Кроме того, торговые центры предложили рассчитывать налог на имущество и земельный налог как процент от оборота предприятий, а также установить верхний предел для налога на имущество до 4% от оборота и 1%— для земельного. По прогнозам, в базовом сценарии Банк России ожидает, что к концу 2022 г. годовая инфляция составит 14–17%. Важными факторами для дальнейшей динамики инфляции станут эффективность процессов импортозамещения, а также масштаб и скорость восстановления импорта готовых товаров, сырья и комплектующих. Министрство финансов, в свою очередь, прогнозирует снижение реальных располагаемых доходов населения в 2022 г. на уровне 6,8%, однако в 2023 г. ожидается их рост на 1,3%. В таких условиях потребление населения все больше смещается в сегмент массмаркета, свою долю наращивают дискаунтеры и всевозможные дисконты, а для потребителя ключевую роль при выборе товара играют акции и «первая цена»

Ставки капитализации

Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2022 г.), , стр. 71, табл. 35			
коллективное мнение экспертов-оценщиков	11,00%	9,60%	12,40%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные от 01.10.2022 г.)	10,00%	9,00%	12,00%
Nikoliers, 1П 2022 г.	10,50%	10,00%	11,00%
Knight Frank, 1П 2022 г.	10,25%	9,50%	11,00%
Среднее	10,44%	9,53%	11,60%

Источник: анализ Исполнителя



Предложения по продаже торговых центров				
Адрес (местоположение) объекта	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
<i>в Удмуртской республике</i>				
Сарапул, ул. Гагарина, 28Б	1 300,00	58 500 000	45 000	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/248712475/
Ижевск, р-н Первомайский, мкр. Ипподромский, ул. Ленина, 108Б	2 494,40	66 000 000	26 459	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/256114653/
Ижевск, р-н Устиновский, мкр. Восточный, ул. Имени Татьяны Барамзиной, 74А/1	2 484,10	150 000 000	60 384	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/251315192/
Ижевск, р-н Ленинский, ул. Азина, 288	2 178,90	100 000 000	45 895	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/251315081/
Удмуртская респ., Глазов, ул. Короленко, 1	3 327,00	119 000 000	35 768	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/254189489/
Удмуртская респ., Завьяловский район, Пирогово деревня, ул. Азина, 21	1 400,00	65 000 000	46 429	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/272059477/
Удмуртская респ., Ижевск, р-н Первомайский, мкр. Промышленный узел Позимь, ул. Орджоникидзе, 2	11 850,00	533 250 000	45 000	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/257027573/
Ижевск, Молодёжная ул., 107	5 033,00	60 000 000	11 921	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_5033_m_2098119482
<i>в городах других регионов России, сопоставимых с г. Ижевском по численности населения</i>				
Кировская область, Киров, р-н Нововятский, мкр. Сошени, ул. Свободы, 30	2 663,00	59 400 000	22 306	https://kirov.cian.ru/sale/commercial/278515422/
Кировская область, Киров, р-н Октябрьский, мкр. Завод 1 Мая, Октябрьский просп., 79	1 193,00	41 000 000	34 367	https://kirov.cian.ru/sale/commercial/276141544/
Чувашская респ., Новочебоксарск, ул. 10-й Пятилетки, 31А	1 150,70	50 000 000	43 452	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/277694440/
Чебоксары, р-н Калининский, пл. Речников, 5	1 560,80	46 000 000	29 472	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/271900354/
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Пролетарская, ул. Кадыкова, 34/8	1 783,00	75 000 000	42 064	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/262705470/
Свердловская область, Нижний Тагил, р-н Тагилстроевский, Садовая ул., 83	7 055,30	297 000 000	42 096	https://www.kommercheskaya.ru/sverdlovsk-obl/3181265
Минимальное значение			11 921	
Максимальное значение			60 384	
Среднее значение			37 901	

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи составила 37 901 руб./кв. м, минимальное значение составило 11 921 руб./кв. м, максимальное значение составило 60 384 руб./кв. м



Предложения по аренде помещений в торговых центрах г. Ижевска

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес..	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Азина, 230	840,0	491 400	7 020	https://www.cian.ru/rent/commercial/272051470
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Маяковского, 48	885,0	265 500	3 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/246119615
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Ворошилова, 109А	932,0	279 600	3 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/265180477
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Архитектора П.П. Берша, 34А	520,0	312 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/258490696
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Орджоникидзе, 2	800,0	352 000	5 280	https://www.cian.ru/rent/commercial/203625701
Удмуртская Республика, Ижевск, Автозаводская улица, 5А	888,8	376 851	5 088	https://www.cian.ru/rent/commercial/267880714
Удмуртская Республика, Ижевск, Автономная улица, 89	333,6	100 080	3 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/266664968
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Максима Горького, 84	313,0	215 000	8 243	https://www.cian.ru/rent/commercial/190493628
Удмуртская Республика, Ижевск, улица 10 лет Октября, 57	300,0	90 000	3 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/271265527
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Ворошилова, 14	400,0	160 000	4 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/262761456
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Орджоникидзе, 4А	300,0	300 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/271264432
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Архитектора П.П. Берша, 34А	520,0	312 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/258490696
Удмуртская Республика, Ижевск, улица Азина, 78	533,0	266 500	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/253179776
Удмуртская респ., Ижевск, р-н Первомайский, мкр. Южный, Пушкинская ул., 157	430,0	645 000	18 000	https://izhevsk.cian.ru/rent/commercial/273798331/
Удмуртская Республика, Ижевск, Удмуртская улица, 161А	800,0	480 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/269627726
Минимальное значение			3 600	
Максимальное значение			18 000	
Среднее значение			6 829	

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология оценки	37
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	41
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	48
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56



Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (135-ФЗ)
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

- ▶ Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
- ▶ Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО №2
- ▶ Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
- ▶ Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

- ▶ Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
- ▶ Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)
- ▶ Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

Подходы к оценке (ФСО №1)

- ▶ Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний



Виды стоимости (135-ФЗ)

- ▶ Справедливая стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
 - Платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества
- ▶ Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Основные этапы оценки (ФСО №1)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
 - Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
 - Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
 - Составление отчета об оценке

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1)

Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта, аналогичного оцениваемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
 - При наличии достоверной информации, позволяющей определить затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки
 - При низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке
 - Объект оценки является объектом специального назначения и использования
 - Оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
 - Возможность определения корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
- ▶ Методология затратного подхода
 - Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
 - ▶ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
 - ▶ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
 - ▶ определение прибыли предпринимателя



- ▶ определение износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

– Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZU + ZB_{окс}/Z3_{окс} * P_{дев} * (1 - I_{нак}),$$
$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - Y_{фун}) * (1 - Y_{экон}),$$

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ZB_{окс}/Z3_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$P_{дев}$ – прибыль предпринимателя

$I_{нак}$ – накопленный износ объектов капитального строительства

$I_{физ}$ – физический износ объектов капитального строительства

$Y_{фун}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства

$Y_{экон}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

– Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ZB_{окс}/Z3_{окс}$)

▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
- метод коэффициентов удорожания (индексный)
- метод количественного анализа

▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта

▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ

▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

– Прибыль предпринимателя ($P_{дев}$)

▶ Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте

▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе справедливой информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом методов прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

– Накопленный износ объектов капитального строительства ($I_{нак}$)

▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости

– Физический износ ($I_{физ}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта

– Функциональное устаревание ($Y_{фун}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее

– Экономическое (внешнее) устаревание ($Y_{экон}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными факторами.

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00

Идентификатор документа: 79176443387f

Страница 39 из 234

Financial

Consulting

Group



Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
 - Наличие достаточного количества достоверной справедливой информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
 - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
 - 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
 - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
 - ▶ **Качественный метод.** 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
 - ▶ **Метод корректировок.** 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
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** 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

Доходный подход

- ▶ Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Условия применения доходного подхода
 - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- ▶ Методология доходного подхода
 - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
 - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
 - ▶ **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



Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 24 ФСО №1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО №1)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости Объекта оценки

▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 24 ФСО №7 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)
- В рамках данного расчета оценке подлежат часть специализированных объектов, входящих в состав Объекта оценки, а именно трансформаторная подстанция с распределительным узлом и канализационная насосная станция. Заказчиком была предоставлена информация, позволяющая провести расчет стоимости затратным подходом. Для двух объектов недвижимого имущества, относящихся к сооружениям, расчет был проведен методом пересчета по цене завода-изготовителя

▶ Сравнительный подход

- В соответствии с п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Проанализировав рынок торговой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка торговой недвижимости г. Ижевска»), Исполнитель не обнаружил в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода. Рынок торговой недвижимости г. Ижевска не предполагает наличие в продаже больших торговых центров сопоставимых по физико-техническим характеристикам с Объектом оценки.

- Кроме того, Объект оценки представляет собой торговый комплекс (группу торговых помещений и вспомогательных объектов). Данный вид недвижимости при хороших перспективах развития бизнеса представляет большой интерес и для покупателей, и для возможных инвесторов. Справедливая стоимость торгового центра во многом зависит от перспектив дальнейшего развития бизнеса: чем выше потенциальная доходность, тем выше стоимость торгового центра. Поэтому основным подходом к оценке торгового центра является доходный подход. Поэтому Исполнитель принял решение не применять сравнительный подход
- ▶ Доходный подход
 - В соответствии с п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
 - Проанализировав рынок торговой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка торговой недвижимости г. Ижевска»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки определялась с использованием методов доходного и затратного подходов
- ▶ В рамках выбранных подходов использовались метод дисконтированных денежных потоков и метод пересчета по цене завода-изготовителя



Определение стоимости объектов недвижимого имущества затратным подходом

► Стоимость прав на земельные участки определяется в составе нежилых помещений комплекса в рамках доходного подхода, таким образом, модель для расчета объектов недвижимого имущества, без учета стоимости прав на земельные участки приобретает следующий вид:

$$PC = 3Z_{окс} / 3Z_{окс} * P_{дев} * (1 - I_{нак})$$

► Расчет стоимости затратным подходом производился в следующей последовательности:

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
- определение прибыли предпринимателя
- определение износа и устареваний
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание объектов, прибыли предпринимателя и корректировки на накопленный износ

► Определение затрат на создание объектов капитального строительства

- Определение затрат на создание объектов капитального строительства проводилось с применением метода укрупненных обобщенных показателей стоимости, при использовании которого в качестве удельной базовой стоимости объекта принимается удельная сметная стоимость строительно-монтажных работ (СМР) единицы измерения объекта (кв. м, куб. м, п. м, и др.)
- Таким образом, Исполнителем были определены затраты на создание объектов капитального строительства, по которым имеются необходимые данные, с применением метода укрупненных обобщенных показателей стоимости
- Стоит отметить, что по объектам капитального строительства, по которым недостаточно данных (строительный объем, площадь, материалы конструктивных элементов зданий), расчет метода укрупненных обобщенных показателей стоимости не возможен. Для данных объектов был применен метод прямого пересчета по цене завода-изготовителя. Подробный расчет приведен далее в соответствующем подразделе

► Определение затрат на создание объектов капитального строительства методом укрупненных обобщенных показателей стоимости

- В рамках метода укрупненных обобщенных показателей стоимости Исполнитель рассчитывал затраты на замещение зданий с использованием справочников серии «Справочник оценщика», ООО «Ко-Инвест», а именно:

- «Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020 года выпуска
- «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020 года выпуска
- Ежеквартальные справочники «Индексы цен в строительстве» №107 - №118
- При расчете затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства применялись следующие поправки:
 - поправка на дату издания справочника
 - поправка на тип конструктивной системы
 - поправка на стоимость строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений

► Расчет поправок

- поправка на дату издания справочника (дату оценки). Данная поправка определялась в зависимости от года издания справочника, используемого для подбора аналога
 - при использовании справочника 2020 г., поправка определяется на основании Справочника «Индексы цен в строительстве» №118, раздел 2.1 «Средние региональные индексы», и на основе прогнозных данных линии тренда. Для Удмуртской республики индекс на 01.05.2022 г. составил 1,1591, на 01.11.2022 г. – 1,2215. Таким образом поправка составила 1,090 (1,2215 / 1,1206)
- поправка на тип конструктивной системы – удельный показатель стоимости замещения объекта-аналога корректировался на различие в типах конструктивных систем на основании информационных аналитических данных
- поправка на стоимость строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по состоянию на дату издания справочника Ко-Инвест – Индексы цен в строительстве
 - Данная поправка определялась на основании различных источников, в зависимости от года издания справочника, используемого для подбора аналога
 - при использовании справочника 2020 г., поправка определялась на основании Справочника «Индексы цен в строительстве» №118
 - Вышеуказанные индексы приведены в таблице далее



Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Российской Федерации на 01.01.2022 г.

Конструктивная система	Удмуртская республика
КС-1	1,074
КС-1А	0,938
КС-2	0,932
КС-3	1,008
КС-4	0,956
КС-5	0,956
КС-6	0,971
КС-6а	0,978
КС-6б	0,998
КС-7	1,046
КС-8	0,962
КС-9	1,037
КС-10	0,956
КС-11	1,060
КС-12	0,912
КС-13	1,046
КС-14	0,896
КС-15	0,821

Источник: Справочник «Индексы цен в строительстве» №102, раздел 8.2.1

► Определение прибыли предпринимателя

- Прибыль предпринимателя (Пдев) в рамках настоящего расчета была определена согласно информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2021 г., стр. 53, табл. 17). Так как трансформаторная подстанция и канализационная насосная станция обслуживают торгово-развлекательный комплекс, то значение прибыли предпринимателя определялось как для торговых объектов. Среднее значение прибыли предпринимателя для торговых объектов составило 20%

Определение величины накопленного износа объектов недвижимости

► Накопленный износ определяется по следующей формуле:

$$\text{Инак} = 1 - (1 - \text{Ифиз}) * (1 - \text{Уфунк}) * (1 - \text{Уэкон})$$

- **Накопленный износ (Инак)** – общее обесценение объекта, вызванное износом и устареванием всех видов, которым подвергся объект к моменту определения стоимости
- **Физический износ (Ифиз)** – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта:
- В рамках настоящего Отчета физический износ для зданий ТП-РП и КНС определялся методом срока жизни, а для оборудования, входящего в состав оцениваемых объектов - экспертным методом

Экспертный метод

- В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, приведенная в методическом пособии «Определение физического износа движимого имущества». Величина износа определяется на основе данных о физическом состоянии объекта, предоставленных менеджментом Компании, как среднее значение приведенного интервала. Шкала экспертных оценок приведена в таблице

Определение физического износа методом экспертного состояния			Физический износ, %
Состояние объекта	Характеристика физического состояния		
Отличное	Практически новый объект		0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации		15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации		35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации		60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости		80 - 100

Источник: Информационно-аналитическое агентство по оценочной деятельности Международного оценочного консорциума (МОК-Информ)

- На основе данных Исполнителя и технического заключения о состоянии строительных конструкций здания общественного назначения, его помещений и инженерно-технического обустройства, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. За от 17.12.2020 г., оборудование, относящееся к трансформаторной подстанции и канализационной насосной станции находится в хорошем состоянии. Физический износ составил 15%

Передача через Диадок 11.11.2022 14:29 СМФ-603907
d17bbab4-7098-4acd-ae73-11b44d3387f
Страница 43 из 234



Метод срока жизни

- В соответствии с данным методом Ифиз определяется по формуле:

$$\text{Ифиз} = \text{Тэф} / \text{Тнорм}$$

- Тэф – эффективный возраст рассчитывается на основе хронологического возраста объекта с учетом его технического состояния и прочих факторов (капитальный ремонт, аварии и т.п.), влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации объекта эффективный возраст равен хронологическому
- Тнорм – нормативный срок службы это период времени, в течение которого объект находится в состоянии пригодном для эксплуатации
- При определении нормативных сроков службы использовались следующие источники информации:
 - Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» (в редакции Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 N 415, от 08.08.2003 N 476)
 - Опыт и экспертное суждение Исполнителя
- Нормативный срок службы для зданий капитального строительства КС-1, принятый в расчетах, составил 100 лет
- Функциональное устаревание (Уфун) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее. Имущество используется в соответствии с функциональным назначением. В связи с этим Исполнителем был сделан вывод об отсутствии признаков функционального износа, в следствие чего функциональный износ равен 0%
- Экономическое (внешнее) устаревание (Уэкон) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами. Исполнителем был сделан вывод об отсутствии признаков экономического износа, в следствие чего функциональный износ равен 0%
- Расчет справедливой стоимости объектов затратным подходом приведен в таблицах далее

Пример расчета рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом методом укрупненных обобщенных показателей

Параметр	Значение
Наименование объекта	Здание (ТП-РП)
Первоначальная стоимость, руб.	нет данных
Остаточная стоимость, руб.	нет данных
Год постройки/начала строительства	2007
Объем, куб. м	479,9
Площадь, кв. м	137,1
Конструктивная система	КС-1
Состояние объекта	хорошее
Источник	Ко-Инвест. Сооружения городской инфраструктуры 2020 г.
Объект-аналог (номер таблицы)	ruИ4.04.001.0002
Удельный показатель стоимости по справочнику, руб./куб. м	12 300
Удельный показатель стоимости принимаемый к расчету, руб./куб. м	12 300
Конструктивная система объекта-аналога	КС-1
Корректировка на КС, руб./куб. м	-
Поправка на объем	1,000
Поправка на регион расположения с учетом конструктивной системы	1,074
Поправка на Дату оценки по сравнению с датой выпуска справочника	1,090
Прибыль предпринимателя, коэфф.	1,20
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./куб. м	17 279
Полная стоимость замещения, руб. без НДС	8 291 467
Нормативный срок службы, лет	100
Фактический срок службы, лет	16
Накопленный износ объекта, %	15,9%
Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС	6 975 511

Источник: Анализ Исполнителя



Пример расчета рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом методом укрупненных обобщенных показателей

Параметр	Значение
Наименование объекта	Здание (КНС)
Первоначальная стоимость, руб.	нет данных
Остаточная стоимость, руб.	нет данных
Год постройки/начала строительства	2007
Объем, куб. м	35,0
Площадь (за вычетом части здания столовой), кв. м	13,6
Конструктивная система	КС-1
Состояние объекта	хорошее
Источник	Ко-Инвест. Сооружения городской инфраструктуры 2020 г.
Объект-аналог (номер таблицы)	ruИ4.02.004.0010
Удельный показатель стоимости по справочнику, руб./куб. м	21 061
Удельный показатель стоимости принимаемый к расчету, руб./куб. м	21 061
Конструктивная система объекта-аналога	КС-3
Корректировка на КС, руб./куб. м	1 379
Поправка на объем	1,000
Поправка на регион расположения с учетом конструктивной системы	1,008
Поправка на Дату оценки по сравнению с датой выпуска справочника	1,090
Прибыль предпринимателя, коэфф.	1,20
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./куб. м	29 587
Полная стоимость замещения, руб. без НДС	1 035 542
Нормативный срок службы, лет	100
Фактический срок службы, лет	14
Накопленный износ объекта, %	15,9%
Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС	871 187

Источник: Анализ Исполнителя

Определение рыночной стоимости методом прямого пересчета по цене завода-изготовителя

- ▶ При использовании метода прямого пересчета по цене завода-изготовителя для оцениваемых объектов подбираются однородные объекты похожие по конструкции, материалам и технологии изготовления
- ▶ Затраты на воспроизводство/замещение рассчитываются на основе стоимости нового объекта скорректированной на НДС, включаемый в цену реализации
- ▶ Для определения рыночной стоимости затраты на воспроизводство/замещение уменьшаются с учетом накопленного износа
- ▶ В таблице приведен пример определения рыночной стоимости объекта имущества методом прямого пересчета по цене завода-изготовителя

Пример определения рыночной стоимости методом прямого пересчета по цене завода-изготовителя

Параметр	Значение
Дата оценки	11 ноября 2022 г.
Наименование	Трансформаторы
Первоначальная стоимость, руб.	нет данных
Остаточная стоимость, руб.	нет данных
Дата ввода в эксплуатацию	01.01.2007
Количество, шт..	4
Наименование аналога	Трансформатор силовой масляный ТМ-1000/10/0,4
Источник*	http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/204/
Цена предложения	898 000
Затраты на замещение, руб. без НДС	748 333
Накопленный износ, %	15,00%
Рыночная стоимость за 1 объект, руб. без НДС, округленно	636 083
Рыночная стоимость, руб. без НДС, округленно	2 544 300

Источник: анализ Исполнителя

Расчет удельных показателей стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Параметры объекта				Параметры аналога							
		Параметры объекта	ед. изм.	КС		Параметры объекта	Ед. изм.	КС	Дата источника	Название источника	Номер таблицы	Номер страницы	Удельный показатель, руб./кв. м
1	Трансформаторная подстанция с распределительным пунктом (ТП-РП)												
1.1	Здание (ТП-РП)	479,9	куб. м	КС-1	-	куб. м	КС-1	01.01.2020	Ко-Инвест СГИ	ruИ4.04.001.0002	426	-	12 300
1.2	Трансформаторы	4,0	шт.						http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/204/		-		748 333
1.3	Фундаменты под трансформаторы	1,0	шт.	КС-9			КС-9	01.01.2020	Ко-Инвест МСИТ	ruM3.06.032.0004	242	-	404 081
1.4	Камера КСО-202	17,0	шт.						http://ru-transformator.ru/kamery-kso/kso-202-kamera-1128.html		-		44 075
2	Канализационная насосная станция (КНС)												
2.1	Здание (КНС)	35,0	куб. м	КС-1	40,0	куб. м	КС-3	01.01.2020	Ко-Инвест СГИ	ruИ4.02.004.0010	399	-	21 061
2.2	Насос канализационный SEV.65.80.40.2.51D, г. Ижевск	1,0	шт.						https://industriation.ru/98450875/		-		274 100
2.3	Насос канализационный Grundfos	1,0	шт.						https://gf-shop.ru/kanalizacionnaya-nasosnaya-ustanovka-grundfos-multilift-mdg-09-3-2		-		1 166 053

Источник: анализ Исполнителя

Расчет удельных показателей стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Параметры объекта		Параметры аналога			Корректировки				Скорр-й уд. показатель	
		Параметры объекта	КС	Параметры объекта	КС	Удельный показатель, руб./кв. м	Корректировка на КС, руб./куб. м	Поправка на объем	Поправка с учетом КС	Поправка на Дату оценки		Прибыль предпринимателя
1	Трансформаторная подстанция с распределительным пунктом (ТП-РП)											
1.1	Здание (ТП-РП)	479,9	КС-1	-	КС-1	10 190	-	1,00	1,079	1,110	1,18	14 400
1.2	Трансформаторы	4,0				371 667	-	1,00	1,000	1,000	1,00	371 667
1.3	Фундаменты под трансформаторы	1,0	КС-9		КС-9	327 711	-	1,00	1,120	1,110	1,18	480 705
1.4	Камера КСО-202	17,0				44 075	-	1,00	1,000	1,000	1,00	44 075
2	Канализационная насосная станция (КНС)											
2.1	Здание (КНС)	35,0	КС-1	40,0	КС-3	18 080	1 949	1,00	0,974	1,110	1,18	25 550
2.2	Насос канализационный SEV.65.80.40.2.51D, г. Ижевск	1,0				278 007	-	1,00	1,000	1,000	1,00	278 007
2.3	Насос канализационный Grundfos	1,0				602 246	-	1,00	1,000	1,000	1,00	602 246

Источник: анализ Исполнителя



Итоговый расчет рыночной стоимости объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Показатель объекта	Ед. изм.	КС	Год постройки	Стоимость воспроизведения, руб./ед. изм	Стоимость воспроизведения, руб. без НДС	Нормативный срок службы, лет	Фактически срок службы, дн	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость, округленно руб.
1	Трансформаторная подстанция с распределительным пунктом (ТП-РП)						12 582 180				10 623 000
1.1	Здание (ТП-РП)	479,9	куб. м	КС-1	2007	17 279	8 291 467	100	5 793	16%	6 976 000
1.2	Трансформаторы	4,0	шт.		2007	748 333	2 993 333	20	5 793	15%	2 544 000
1.3	Фундаменты под трансформаторы	1,0	шт.	КС-9	2007	548 105	548 105	25	5 793	15%	466 000
1.4	Камера КСО-202	17,0	шт.		2007	44 075	749 275	30	5 793	15%	637 000
2	Канализационная насосная станция (КНС)						2 475 690				2 095 000
2.1	Здание (КНС)	35,0	куб. м	КС-1	2007	29 587	1 035 540	100	5 793	16%	871 000
2.2	Насос канализационный SEV.65.80.40.2.51D, г. Ижевск	1,0	шт.		2007	274 100	274 100	25	5 793	15%	233 000
2.3	Насос канализационный Grundfos	1,0	шт.		2007	1 166 053	1 166 050	25	5 793	15%	991 000

Источник: анализ Исполнителя

Согласование результатов расчета рыночной стоимости Объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, в количестве 2 ед.

Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный		12 718 000	1
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	не применялся	-	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			12 718 000

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ В рамках расчет справедливой стоимости Объекта оценки использовался затратный подход для оценки специализированных объектов трансформаторной подстанции и канализационной насосной станции, и данный подход учитывает всю специфичность рынка таких объектов. Исполнителем было принято решение присвоить подходу вес в единицу, в рамках согласования результатов. Результаты согласования приведены в таблице
- ▶ Справедливая стоимость специализированных объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила: **12 718 000 руб. округленно**



Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

В рамках доходного подхода используется метод дисконтирования денежных потоков

Общие предположения по объекту

- Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- Объект оценки имеет общую площадь 31 912,4 кв. м. По данным Заказчика арендопригодная площадь составляет 24 181,74 кв. м на Дату оценки, арендуемая – 20 738,28 кв. м
- Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Заказчика. Арендная ставка включает в себя эксплуатационные расходы, часть невозмещаемых затрат на коммунальные услуги и НДС

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который может быть получен при 100% загрузке собственности как по времени, так и площадям без учета всех потерь и расходов до вычета эксплуатационных затрат:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C_a – арендная ставка за 1 кв. м

ПВД от сдачи помещений в аренду принимался на основании фактических данных Заказчика по среднемесячному значению арендной платы за октябрь 2021 г. – октябрь 2022 г., умноженное на 12 месяцев. Действительный валовой доход складывается из сдачи в аренду помещений и торговых точек, сдачи частей земельного участка в аренду для размещения торговых предприятий, дохода от маркетинга, а также в результате возмещения коммунальных платежей (Подробный расчет представлен в Приложении 8)

- ПВД от сдачи помещений в аренду составил 168 659 574 руб./год с НДС
- ПВД от сдачи торговых островков и терминалов в аренду составил 10 144 767 руб./год с НДС

- ПВД от сдачи частей земельного участка составил 3 675 837 руб./год с НДС
- ПВД от маркетинга составил 24 323 707 руб./год с НДС

- Возмещаемые коммунальные расходы, по данным Заказчика, составляют 73,33% от расходов коммунальных платежей или 28 756 395 руб./год без НДС (73,33% * 39 213 266). Подробные характеристики потоков доходов представлены в таблице ниже. Итоговое значение ПВД составило 201 092 966 руб./год без НДС
- Базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости регионов России (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), можно утверждать, что фактические арендные ставки соответствует рыночным реалиям
- Значение потенциального валового дохода прогнозировалось с учетом типичного коэффициента индексации по договорам аренды (см. табл. ниже)

Расчет коэффициента индексации договоров аренды

Источник	Значение
https://officemaps.ru/blog/indeksatsiia-stavok-v-dogovore-arendy	7,5%
https://aleks-realty.ru/commercial-terms/kakaya-indeksatsiya-v-dogovore-arendy-yavlyaetsya-priemlemyj	5,0%
Среднее значение	6,3%

Источники: Анализ Исполнителя

Прогноз уровня загрузки

- По данным Заказчика уровень вакансии в торговом комплексе составляет 14,4%. Текущий уровень загрузки отражает кризис в сфере коммерческой недвижимости на фоне политической и экономической нестабильности, поэтому Исполнитель предполагает, что к концу прогнозного периода загрузка комплекса стабилизируется в диапазоне рыночных показателей
- Рыночное значение уровня недозагрузки принималось по данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2020 г., стр. 32, табл. 4) и составило 4,9% на конец прогнозного периода. Вакансия на остальные прогнозные периоды определяется равномерным снижением текущего уровня загрузки до рыночных показателей

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

Передач через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-11b44d3387f
Страница 48 из 234

Расчет потенциального валового дохода ТРК "Столица"				
Источники потоков прибыли	Арендованная площадь, кв. м	Вакантные площади, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Доход от сдачи в аренду, руб. в год
Действительный валовый доход	20 452,28	3 443,46	23 895,74	182 480 178
нежилые помещения	20 254,71	3 394,36	23 649,07	168 659 574
терминалы и торговые островки	197,57	49,10	246,67	10 144 767
земельные участки	286,00	-	-	3 675 837
Доход от маркетинга				24 323 707
Итого потенциальный валовый доход, руб. с НДС				206 803 885
Возмещаемые коммунальные платежи, без НДС				28 756 395
Итого потенциальный валовый доход, руб. без НДС				201 092 966

Источники: Анализ Исполнителя

Определение операционных расходов

- В состав операционных расходов по данным Заказчика входят следующие статьи: эксплуатационные расходы, страховые платежи, арендные платежи за земельные участки, налог на имущество, коммунальные услуги, расходы на рекламу и маркетинг, прочие расходы на содержание. Величина операционных расходов для расчета справедливой стоимости Объекта оценки определялась как среднемесячное значение за октябрь 2021 г. – октябрь 2022 г. по каждой статье расходов, умноженное на 12 месяцев
- Расчет налога на имущество определялся Исполнителем отдельно. Согласно Постановлению Правительства Удмуртской Республики от 12 ноября 2019 года N 522 «Об утверждении Перечня объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2020 год (с изменениями на 6 сентября 2022 года)», налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно Закону Удмуртской республики от 27 ноября 2003 года N 55-РЗ «О налоге на имущество организаций в Удмуртской Республике (с изменениями на 15 июля 2022 года)», налоговая ставка в 2022 г. составляет 2,2%. Налог на имущество в 2022 г. составил 16 854 114,72 руб.
- В состав операционных расходов, предоставленных Заказчиком не входят расходы резерва на замещение и расходы управляющей компании на содержание объектов. Данные статьи расходов необходимо учитывать при расчете справедливой стоимости торговых комплексов, поэтому Исполнитель приводит расчет данных факторов самостоятельно. Расчет резерва на замещение и вознаграждение управляющей компании представлены в таблицах далее
- Операционные расходы по данным Заказчика составили 122 671 415 руб./год без НДС

Затраты на страхование

- Заказчиком были предоставлены данные по затратам на страхование имущества. Согласно Договору страхования имущества №SYS2243599550 от 12 сентября 2022 г. страховая премия составляет 231 854,27 руб. в год

Резерв на замещение

- К капитальным затратам для целей оценки стоимости недвижимости относят расходы на замещение элементов объекта недвижимости (замена, лифтов, элементов системы кондиционирования, ремонт крыши и др.)
- Подробный расчет годовой величины резерва на замещение приведен в таблицах далее
- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 324, табл. 207). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 095 руб./кв. м

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	31 912,4	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфер 2021
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	14,36%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	7 391 263	

Источники: Анализ Исполнителя

Вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2021», 2021 г., стр. 105) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% для крупных компаний, 5% для мелких компаний, расчет проводился от ДВД без учета возмещаемых коммунальных расходов). В результате чего вознаграждение составило 1 721 148 руб. в год без НДС (1% * 172 114 764 руб.)
- Прогнозирование операционных расходов осуществлялось на основе темпов роста индекса потребительских цен. Статья расчета налога на имущества является постоянной на всех прогнозируемых периодах, статья расчета арендной платы за землю прогнозируется на основе темпов индекса потребительских цен.

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
Идентификатор документа: 73-1104433871
Идентификатор документа: 73-1104433871

Страница 49 из 234



Расчет операционных расходов

Параметр	Годовое значение	11.11.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Прогнозные данные ИПЦ, %			10,1%	7,5%	6,0%	5,0%	4,0%
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%
Операционные расходы, руб. без НДС, в том числе:	88 986 730	12 189 963	97 974 390	105 322 469	111 641 817	117 223 908	121 912 864
коммунальные расходы по данным менеджмента Компании	39 213 266	5 371 680	43 173 806	46 411 841	49 196 552	51 656 380	53 722 635
эксплуатационные расходы по данным менеджмента Компании	35 341 028	4 841 237	38 910 472	41 828 757	44 338 482	46 555 407	48 417 623
расходы на персонал по данным менеджмента Компании	13 260 769	1 816 544	14 600 107	15 695 115	16 636 822	17 468 663	18 167 409
прочие расходы на содержание по данным менеджмента Компании	1 171 667	160 502	1 290 005	1 386 755	1 469 961	1 543 459	1 605 197
Аренда земельного участка по данным менеджмента Компании	5 979 497	819 109	6 353 216	6 750 292	7 172 185	7 620 446	8 096 724
Услуги сторонних организаций по данным менеджмента Компании	570 462	78 145	628 078	675 184	715 695	751 480	781 539
Судебные/юридические по данным менеджмента Компании	28 615	3 920	31 506	33 868	35 901	37 696	39 203
Реклама и маркетинг по данным менеджмента Компании	907 732	124 347	999 413	1 074 369	1 138 831	1 195 772	1 243 603
Страхование по данным менеджмента Компании	231 854	31 761	255 272	274 417	290 882	305 426	317 643
Налог на имущество по данным Исполнителя	16 854 115	2 308 783	16 854 115	16 854 115	16 854 115	16 854 115	16 854 115
Резерв на замещение по данным Исполнителя	7 391 263	1 012 502	8 137 780	8 748 114	9 273 001	9 736 651	10 126 117
Вознаграждение управляющей компании по данным Исполнителя	1 721 148	235 774	1 869 359	2 158 914	2 293 846	2 437 211	2 589 537
Итого, руб. без НДС	122 671 415	16 804 303	133 103 127	141 891 741	149 416 271	156 162 704	161 961 345

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

$$R_{об} = R_{б.р.} + R_p + R_{н.л.} + R_{и.м.},$$

где:

- $R_{об}$ – общий коэффициент дисконтирования
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка дохода
- R_p – премия за специфический риск
- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{и.м.}$ – премия за инвестиционный менеджмент

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки среднее значение за 18 мес. доходности рублевых гособлигаций РФ, средняя доходность по ним составила 8,37%

► Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,5%

► Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$R_{н.л.} = R_{б.р.} * T_{экс.} / 12$$

где:

- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка
- $T_{экс.}$ – период экспозиции объекта на рынке

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Справочника рыночных коэффициентов СРК-2021 г. под ред. Яскевича Е.А. (стр. 114) и принят передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00 d17bbab4-7098-4acd-ae73-11b44d3387f1. Расчеты по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,49%

► Премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен далее

Расчет премии за инвестиционный менеджмент		
Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru/	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Среднее значение		1,00%

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет премии за специфический риск						
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1		
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный		1			
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений			5	2	1	-
Взвешенный итог			5	4	3	-
Сумма			12			
Количество факторов			8			
Средневзвешенное значение балла			1,50			
Итоговая премия за риск			1,50%			

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,36%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,37%
Премия за специфический риск	1,50%
Премия за низкую ликвидность	3,49%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	14,36%

Источник: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

► Норма возврата на капитал была рассчитана методом Инвуда. Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возв}} = R / (1 + R)^k - 1$$

где:

- $R_{\text{возв}}$ - норма возврата капитала
- R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости

► Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 15 лет (2022 год – 2007 год). Соответственно, оставшийся срок равен 85 лет (100 лет - 15 лет)

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)	
Параметр	Значение
Год постройки дома	2007
Нормативный срок службы, лет	100
Год оценки (ПП)	2022
Оставшийся срок службы, лет	85
Ставка дисконтирования, %	14,36%
Норма возврата, %	0,000160%

Источник: Анализ Исполнителя

► Таким образом, норма возврата составила 0,000160%

Определение долгосрочного темпа роста

► Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2023 г. определен через Диадок 416202214295007+08:00 d17bbab4-7098-4acd-ae73-11b44d3387f1
Страница 51 из 234
Financial Consulting Group

Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице
- ▶ Согласно информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2021 г., стр. 65, табл. 24), ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 7,2% до 12,7%
- ▶ Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 10,36% соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,37%
Премия за специфический риск	1,50%
Премия за низкую ликвидность	3,49%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	14,36%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000160%
Ставка капитализации	10,36%

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет стоимости реверсии и терминальной стоимости

- ▶ Стоимость реверсии представляет собой стоимость объекта в постпрогнозный период и рассчитывается путем деления чистого денежного потока в постпрогнозный период на ставку капитализации
- ▶ Расчет стоимости реверсии проводился в соответствии с моделью по следующей формуле:

$$C = \frac{ЧОД * (1 + g)}{R}$$

где:

C – стоимость реверсии

ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода

R - ставка капитализации

g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде

- ▶ Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода
- ▶ В рамках данного анализа предполагается, что после 2025 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, по данным МЭР, или 4,0%
- ▶ На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составила: **757 200 000 руб. без НДС**



Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом

Параметр	Годовое значение	11.11.2022- 31.12.2022	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозн ый период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%
ИПЦ, %			10,1%	7,5%	6,0%	5,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, без НДС	201 092 966	27 546 982	213 661 276	227 015 106	241 203 550	256 278 772	272 296 195
Потери от недозагрузки, %		14,4%	12,5%	4,9%	4,9%	4,9%	4,90%
Действительный валовый доход, руб. в год, без НДС		23 577 364,9	186 935 924	215 891 366	229 384 576	243 721 112	258 953 681
Операционные расходы, руб. в год, без НДС	122 671 415	16 804 303	133 103 127	141 891 741	149 416 271	156 162 704	161 961 345
Чистый операционный доход, руб., без НДС		6 773 062	53 832 796	73 999 625	79 968 305	87 558 408	96 992 336
Ставка дисконтирования, %	14,36%	14,36%	14,36%	14,36%	14,36%	14,36%	14,36%
Норма возрата на капитал, %							0,00016%
Ставка капитализации, %							10,36%
Период дисконтирования		0,07	0,64	1,64	2,64	3,64	4,14
Фактор текущей стоимости		0,9908	0,9181	0,8028	0,7019	0,6138	0,5739
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		6 711 086	49 421 870	59 403 928	56 132 830	53 741 565	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							225 411 279
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							935 908 923
Комиссия брокера, %	1,0%						9 359 089
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							531 787 271
Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, руб. без НДС							757 200 000

Источник: анализ Исполнителя



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	55
Приложения	56



Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов расчета рыночной стоимости Объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, в количестве 5 ед.			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	757 200 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			757 200 000

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки					
Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Доля в общей площади	Порядок расчета	Справедливая стоимость, руб. без НДС
Итоговая стоимость по доходному подходу, в том числе:					757 200 000,00
результат доходного подхода (1)					
нежилое помещение	18:26:030203:165	266,1	0,8%	= доля в общей площади * ((1)-(2)-(3))	6 207 800,00
нежилое помещение	18:26:030203:175	1 662,2	5,2%		38 777 300,00
нежилое помещение	18:26:030203:177	1 951,0	6,1%		45 514 700,00
нежилое помещение	18:26:030203:178	2 022,2	6,3%		47 175 800,00
нежилое помещение	18:26:030203:180	3 395,8	10,6%		79 220 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:181	87,3	0,3%		2 037 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:182	11 909,4	37,3%		277 833 500,00
нежилое помещение	18:26:030203:183	2 861,9	9,0%		66 765 100,00
нежилое помещение	18:26:030203:210	849,1	2,7%		19 808 600,00
нежилое помещение	18:26:030203:201	6 907,4	21,6%		161 142 200,00
Итого по помещениям:		31 912,4	100,0%		744 482 000,00
ТП-РП	18:26:030203:164	137,1	-	результат затратного подхода (2)	10 623 000,00
КНС	18:26:030203:176	13,6	-	результат затратного подхода (3)	2 095 000,00
Итого по сооружениям:		150,7			12 718 000,00
Право аренды земельного участка	18:26:030203:206	47 960,0	-	-	входит в стоимость помещений
Право аренды земельного участка	18:26:0302003:207	224,0	-	-	входит в стоимость помещений
Итого по участкам:		48 184,0			
Итого справедливая стоимость Объекта оценки:					757 200 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного и затратного подходов
- ▶ Исполнителем был обоснован отказ от использования сравнительного подхода к оценке справедливой стоимости объектов недвижимого имущества (см. подраздел «Обоснование применимости подходов к оценке» раздела «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке» настоящего Отчета)
- ▶ В рамках расчета справедливой стоимости Объекта оценки использовался доходный подход для оценки нежилых помещений, а затратный подход для оценки специализированных объектов трансформаторной подстанции и канализационной насосной станции. Исполнителем было принято решение присвоить подходу вес в единицу, в рамках согласования результатов. Результаты согласования доходного подхода приведены в таблице слева, а результаты согласования затратного подхода приведены в соответствующем разделе
- ▶ В рамках доходного подхода были получены справедливые стоимости имущества. В состав определенной доходным подходом справедливой стоимости имущества входят стоимости нежилых помещений общей площадью 31 912,4 кв. м и сооружений: ТП-РП и КНС (стоимость двух сооружений рассчитывалась отдельно затратным подходом)
- ▶ Распределение справедливой стоимости по нежилым помещениям происходило пропорционально их площади в общей площади торгового центра. Доля каждого помещения представлена в таблице слева
- ▶ Подробный расчет справедливой стоимости по каждому объекту, входящему в состав Объекта оценки, представлен в таблице слева
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

757 200 000 (Семьсот пятьдесят семь миллионов двести тысяч) руб., округленно без НДС.



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	
1. Список используемой литературы	57
2. Полисы страхования ответственности	58
3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	59
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	60
5. Фотографии объекта оценки	61
6. Документы, предоставленные Заказчиком	63
7. Дополнительные материалы и расчеты	218



- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, также у Исполнителя отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости»
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения МСО

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н. Н.



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2021 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>
 - <https://www.avito.ru>



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		29 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525553.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 091147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 пом.ц. 1а ИНН 7739549999 / КПП 770901021	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует).	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риске наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность оценщика по договору страхования, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующим требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибрателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Группа Финансового Консультирования"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Бюро АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5813/21Н от «17» мая 2021 г.	

Договор (Перенесенный/Включенный): 0991R/776/20156/21
 Ил. Кривор О.В. +74957883999 95435

Ил. Кривор О.В. +74957883999 95435

ПОЛИС №0991R/776/10613/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		18 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10613/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525553.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Сысоева Наталья Николаевна Адрес регистрации или ИНН: 590609645632	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует).	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодобрибрателям); Б) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риске наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователем, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлен претензии; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, которое заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибрателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
		
Сысоева Наталья Николаевна	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Ущербная, коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0504/20 от 01.04.2020 г.	

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
 d17bbab4-7098-4acd-ae73-111b44d3387f

Страница 59 из 234

Financial

Consulting Group





Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-111b44d3387f
Страница 60 из 234





Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-111b44d3387f
Страница 62 из 234



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-111b44d3387f
Страница 63 из 234





ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»
 ОГРН 1167746177972
 ИНН 7706434108 КПП 770301001
 123112, Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Пресненский, наб.Пресненская, д. 12, 13 этаж, офис 47
info@aktivo.ru
 тел./факс +7(495) 150-64-64
 горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 01.11.2022 № 38
 на № _____ от _____

СПРАВКА

Расчет операционных расходов, которые несет собственник многофункционального торгово-ярмарочного комплекса «Столица», расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а

	Среднее за год	окт.21	нояб.21	дек.21	январ.22	февр.22	март.22	апр.22	май.21	июн.22	июл.22	авг.22	сен.22	окт.22
		факт	Факт	Факт	Факт	Факт	Факт	Факт	Факт					
Возмещаемые коммунальные расходы		74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	76%	70%	70%	68%	78%	
Коммунальные расходы		2593	2655	2923	3628	3604	3157	4413	2656	2405	3521	4737	4175	2015
Эксплуатация объекта		4536	3275	4963	3934	3913	3538	3373	4069	4177	4418	4740	3686	3483
Обслуживание инженерных систем и клининг		2938	1682	1526	1526	1526	1526	1526	1526	1526	1526	1526	1526	1526
Охрана		470	470	470	470	470	470	470	470	470	470	470	470	470
Клининг, в.т.ч.									0	0	0	0	0	0
Расходные материалы														
Вывоз ТБО, снега									0	0	0	0	0	0



Текущий ремонт	77		296	141	550	164		392	388	382	331	356	331
Капитальный ремонт			1323	1036				465	715	973	1349	257	110
Расходы на персонал	1051	1123	1348	761	1367	1378	1377	1127	1001	970	958	957	948
Прочие расходы на содержание								90	77	97	105	120	97
Налоги и прочие платежи в бюджет	1872	0	1169	0	5897	1477	4920	331	1494	4920	0	1510	4920
Налог на имущество	1872				5657		4920	331	0	4920	0	0	4920
Аренда земли			1169		330	1477		0	1494	0	0	1510	0
Прочие расходы	201	617	0	0	145	144	150	201	75	0	232	251	0
Услуги сторонних организаций		617						1	0	0	0	0	0
Судебные/юридические								0	0	0	31	0	0
Реклама и маркетинг	201				145	144		200	73	0	201	19	0
Страхование								0	2	0	0	232	0

С уважением,
Генеральный директор ООО «Активо - Инвест»



Ю. В. Белова





ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»
 ОГРН 1167746177972
 ИНН 7706434108 КПП 770301001
 123112, Москва, восточный административный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, 13 этаж, офис 47
info@aktivo.ru
 тел./факс +7(495) 150-64-64
 горячая линия 8 (800) 500-64-64

от ДП Н. И. СДН № 35
 на № _____ от _____

СПРАВКА

Расчет дохода от арендных платежей, которые получает собственник многофункционального торгово-ярмарочного комплекса «Столица», расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а.

№ п/п	Тип помещений	Этаж	Юридические владельцы помещений	№ действующего договора	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (кв.м.)	Дата от даты в аренду помещений нежилой коммерческой организацией														
								январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь			
1	помещение	-1	ИПК ООО	А-18175-22	22.08.2022	23.08.2023	131,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	помещение	-1	ИПК ООО	А-18175-22	22.08.2022	23.08.2023	53,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	помещение	-1	Торговая компания ООО	04-KDA-01-19	07.03.2019	14.02.2021	48,49	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00
6	помещение	-1	ДНС Алтмар ООО	3-KDA-04-17	01.06.2017	30.04.2021	159,46	10 141,76	8998,26	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76
7	помещение	-1					838,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	помещение	-1	Националь Фарму Косметикс ИП	АН-762СА	01.11.2020	04.06.2023	71,50	14727,82	12344,83	14727,82	14727,82	14727,82	10800,01	13800,01	10 800,00	14 727,82	9 600,00	9 600,00	9 600,00	9 600,00	9 600,00	9 600,00
12	помещение	-1	Шанель Фришис ТД ООО	14-KDA-04-17	17.04.2017	30.04.2023	78,02	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14
12	помещение	-1					59,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	помещение	-1					151,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	помещение	-1	Александрова Ольга Александровна ИП	19-KDA-09-20	23.10.2020	26.07.2023	53,26	12 203,29	9909,69	12 203,29	12 203,29	12 203,29	12 203,29	12 203,29	12 203,29	12 203,29	9 812,96	9 812,96	9 812,96	9 812,96	9 812,96	9 812,96
09	помещение	-1	Нурова Ольга Николаевна ИП	АН-91(2)СА	01.12.2021	30.05.2023	7,20	16108,48	16108,48	16108,48	16108,48	16108,48	16913,89	16913,89	16 913,89	16 913,89	16 913,89	16 913,89	16 913,89	16 913,89	16 913,89	16 913,89
9	помещение	-1	Демидов Алексей Дмитриевич	23-KDA-12-20	22.12.2020	22.11.2023	5,80	4 254,00	4 254,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	помещение	-1	Стефан А. Максимов Александрович ИП	АН-238(2)СА/018	01.08.2022	31.08.2023	16,2															13777,78

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
 d17bbab4-7098-4acd-ae73-11b44d3387f
 Страница 66 из 234



Документы, предоставленные Заказчиком (4/155)

Table with columns for ID, type, name, address, and multiple numerical columns representing data points over time.



Документы, предоставленные Заказчиком (8/155)

7	№ 5 по акк. Д	Сиданов Данил Сергеевич ИП	04-M	01.11.2021	31.08.2022	42,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00
8	фасад по плану	Хайруллин Ислам Яковлевич ИП	25-M	01.11.2021	31.08.2022	1,00	180000,00	180000,00	180000,00	180000,00	180000,00	180000,00	180000,00	180000,00	180000,00	180000,00	180000,00	180000,00	180000,00	180000,00
9	№ 0 по акк. А	ДНС Репрода ООО	04-M	01.10.2021	31.07.2022	42,00	12776,19	5142,86	5142,86	5142,86	5142,86	5142,86	5142,86	5142,86	5142,86	5142,86	5142,86	5142,86	5142,86	5142,86
10	№ 2 по акк. Д	ПРОФИТ ООО	01-M	01.06.2021	31.01.2022	42,00	429,63	1432,79	1432,79	1432,79	1432,79	1432,79	1432,79	1432,79	1432,79	1432,79	1432,79	1432,79	1432,79	1432,79
11	проект	Ибрагимов Азур Фахритдин ИП (проект)	22-M	03.01.2021	31.12.2022	1,00	3842,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	проект	Куликов Дмитрий Петрович ИП (проект)	25-M	03.01.2021	31.12.2022	1,00	19238,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	проект	Усманов Олег Александрович ИП (проект)	27-M	03.01.2021	31.12.2022	1,00	20468,35	15523,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	№ 7 фасад	Новая Команда М ООО	05-M	01.10.2021	31.07.2022	42,00	7217,07	2965,57	2965,57	2965,57	2965,57	2965,57	2965,57	2965,57	2965,57	2965,57	2965,57	2965,57	2965,57	2965,57
15	проект	Новая Команда М ООО	АН-14(ДСА)	01.03.2022	31.12.2022	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	ИЗП на проектирование по ТИПОВОМУ ПРОЕКТУ	ДНС Репрода ООО	17-M	01.11.2021	31.08.2022	44,48	8878,14	1076,14	1076,14	1076,14	1076,14	1076,14	1076,14	1076,14	1076,14	1076,14	1076,14	1076,14	1076,14	1076,14
17	монтаж электротр.	ДНС Репрода ООО	28-M	08.11.2021	07.08.2022	29,08	0,00	4059,57	6469,00	6469,00	6469,00	6469,00	6469,00	6469,00	6469,00	6469,00	6469,00	6469,00	6469,00	6469,00
18	монтаж электротр.	ДНС Репрода ООО	29-M	08.11.2021	07.08.2022	1,80	0,00	3577,00	4666,67	4666,67	4666,67	4666,67	4666,67	4666,67	4666,67	4666,67	4666,67	4666,67	4666,67	4666,67
19	№ 4 фасад	Вознесенский Евгений Сергеевич ИП	08-M	01.11.2021	31.08.2022	42,00	1714,29	1714,29	1714,29	1714,29	1714,29	1714,29	1714,29	1714,29	1714,29	1714,29	1714,29	1714,29	1714,29	1714,29
20	АН	Овчинников Е.А. ИП	13-M	01.11.2021	31.08.2022	4,12	3811,14	3811,14	3811,14	3811,14	3811,14	3811,14	3811,14	3811,14	3811,14	3811,14	3811,14	3811,14	3811,14	3811,14
21	КС №1 по акк. Д	Воронин Валентина Юрьевна ИП	АН45(ДСА)	08.12.2021	07.10.2022	42,00	0,00	0,00	489,64	628,97	729,09	3914,20	2914,20	1437,14	1437,14	2914,20	1437,14	1437,14	1437,14	1437,14
22	проектирование	ИСТ ООО	ИЖВ-06093240302	01.11.2021	бессрочный	1,00	0,00	71880,00	71880,00	67068,90	67068,90	66294,32	66294,32	64580,00	62760,00	62760,00	62760,00	62760,00	62760,00	62760,00
23	проектирование	ЭР Глобус ООО	707-21(СА_000203)	01.10.2021	31.07.2022	1,00	0,00	80394,48	95218,94	106885,16	108132,40	122185,40	122185,40	44047,20	44047,20	38839,48	38839,48	45803,15	0,00	0,00
24	проектирование	МТС ПАО	2020251408-04	01.10.2021	31.07.2022	1,00	0,00	8,00	12203,40	12203,40	12203,40	12203,40	12203,40	12203,40	12203,40	12203,40	12203,40	12203,40	12203,40	12203,40
25	"ИЗП" на фасад по плану	Гуреева Вера Абулова Ольга ИП	АН-08(ДСА)	01.12.2021	30.09.2022	21,96	0,00	8,00	0,00	3811,14	3811,14	3811,14	3811,14	3811,14	3811,14	3811,14	3811,14	3811,14	3811,14	3811,14



Документы, предоставленные Заказчиком (9/155)

26	выплата по кредитной линии	Гуляева Вераф Абдулла Оган ИП	АН-89ДСА	03.12.2021	30.09.2022	2,56	0,00	0,00	0,00	44962,50	44962,50	44962,50	44962,50	44 062,50	44 062,50	44 062,50	28 123,90	28 123,90	28 123,90
27	аренд	Гуляева Вераф Абдулла Оган ИП	АН-89ДСА	03.12.2021	31.12.2022	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29709,72	40982,88	43 447,72	7 321,92	7 003,88	14 171,76	10 083,00	19 428,76
28	арендир	МТС ПАО	Д01011181-04	01.10.2021	31.07.2022	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22922,60	22922,60	22922,60	28 448,06	9 566,06	9 566,06	9 566,06	8 475,88	8,00
29	арендир	Высокотехнологичный ПАО	СБЕТ	01.10.2021	30.09.2024	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22922,60	37140,86	37140,86	14 493,70	27 025,25	21 428,85	26 601,91	26 341,30	8,00
30	№ 3-218 выдана на водителя	Уайт Вон Мидл ООО	АН-124ДСА	01.03.2022	31.01.2023	21,70	8433,22	8433,22	8433,22	8433,22	10871,04	8433,22	8 433,52	8 433,52	8 433,52	8 433,52	8 433,52	8 433,52	8 433,52
31	№ 18 на ое	Уайт Вон Мидл ООО	АН-121ДСА	01.02.2022	28.01.2023	42,90	2811,14	2811,14	2811,14	2811,14	11822,27	2811,14	2 811,14	2 811,14	2 811,14	2 811,14	2 811,14	2 811,14	2 811,14
32	№ 4 вступит	Уайт Вон Мидл ООО	АН-121ДСА	01.03.2022	31.01.2023	4,00	24000,00	24000,00	24000,00	24000,00	24000,00	48000,00	24000,00	12 000,00	12 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00
33	№ 3-1120-146 выдана на водителя	Уайт Вон Мидл ООО	АН-120ДСА	01.03.2022	31.01.2023	30,08	4787,23	4787,23	4787,23	4787,23	4787,23	9874,47	4787,23	2 282,02	2 282,02	4 787,23	4 787,23	4 787,23	4 787,23
34	выплата по кредитной линии	Гуляева Вераф Абдулла Оган ИП	АН-89ДСА/А16	13.06.2022	14.05.2023	1,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 428,57	21 428,57	21 428,57	21 428,57	21 428,57	21 428,57	
35	аренд	Элект асату ООО	АН-146ДСА	28.02.2022	11.02.2022	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106124,00	832270,00	307 887,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
36	аренд	Спаркс С. С. ИП	АН-79ДСА	16.11.2021	19.01.2022	1,89	337390,00	335441,80	309834,48	190720,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37	аренд	Наземна Алуу ООО	АН-69ДСА	23.12.2021	02.01.2022	1,89	0,00	0,00	0,00	36923,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
38	выплата	Кулинички А.Т. ИП	84 КДА	18.06.2021	07.10.2021	250,00	1800,00	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
39	БК	Аккорн Ю-ООО	06-34	01.10.2021	31.10.2021	42,00	4236,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
40	аренд	ИП Александр М.А.	АН-171ДСА/А16 от 23.05.2022	23.05.2022	27.06.2022	1,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120 000,95	360 002,88	0,00	0,00	0,00	0,00	
41	аренд САОП	ООО Фора в Фурна	АН094ДСА/А16	29.06.2022	05.07.2022	12,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.521,86	122 483,01	0,00	0,00	0,00	
41	аренд МДП	ИП Габо Вадимир Владимирович	АН-283ДСА/А16 от 29.06.2022 ДС в имен Уварова от 04.07.2022	29.06.2022	03.08.2022	12,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	314 500,00	41 180,00	0,00	0,00	
42	аренд	Моралов А.С. ИП	№ АН-2170ДСА/А16 от 12.07.2022	12.07.2022	14.12.2022	1,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 522,00	0,00	0,00	0,00	
43	аренд	Набокова Р.М. ИП	№ АН-2183ДСА/А16 от 20.07.2022	20.07.2022	21.08.2022	1,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 967,80	78 000,00	0,00	0,00	
44	аренд-выплата	Кулинички А.Т. ИП	№ АН-254ДСА/А16 от 12.08.2022 г.	12.08.2022	05.09.2022	1,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	418 200,00	319 890,00	0,00	

Коэффициент возмещения коммунальных платежей за последние 6 месяцев по дате отчета составляет в среднем 72,54%.

Генеральный директор ООО «Активо - Инвест»



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 из 2

Лист № 1 из листа 2		Всего листов: 2		Всего листов выписки: 4	
Этажность					
17.04.2021г.		18:26:032031:164			
Кадастровый номер:					

1	Правообладатель (узнав/обладатели):	1.1	Закрытый акционерный инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ПЕНСИОНАРИУМ"
2	Вид, номер, дата и проект государственной регистрации права:	2.1	Объект недвижимости: 18:26:032031:164; 18:07222031:230 17.08.2021 12:16:41
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, пром., отчуждения права без необходимости в силу закона отнесения предмета права к сделкам:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Ипотечное заложеное	
	дата государственной регистрации:	17.08.2021 14:55:38	
	номер государственной регистрации:	18:26:032031:164; 18:1172021:21	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.04.2021 по 31.03.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Гражданская компания "Альфа-Клининг", ИНН: 7701424699	
	основание об осуществлении государственной регистрации сделки, пром., отчуждения права без необходимости в силу закона отнесения предмета права, отчуждения:	Принята доверительным управлением Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ПЕНСИОНАРИУМ", № 42311, выдан 18.03.2021	
	сведения об осуществлении залогов и о лицевом счете, отнесенном к этому залогодержателю:	данные отсутствуют	

№ 11	полное наименование документа	№ 11	инициалы, фамилия

Механизмальный отдел по Липецкому, Дельскому, Козловскому районам, Ущельскому Федеральному сервису государственной регистрации, кадастра и картографии по Ущельскому району
информационно-сервисный центр

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об объектах недвижимости в границах муниципального образования

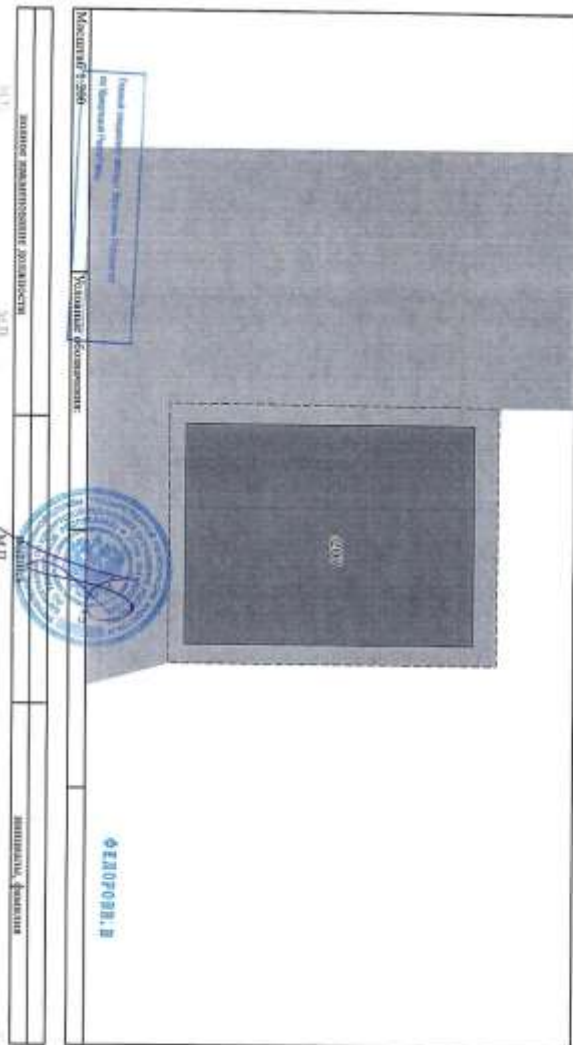
Лист 1 из 1

Лист № 1 из листа 1	Всего листов выписки: 1	Всего листов выписки: 3	Всего листов выписки: 4
Этажность			
17.08.2021г.		18:26:032031:164	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового участка:	18:26:032031		
Дата прекращения кадастрового учета:	23.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Приватный номер № 401-002-000019620-0001-20100 26.06.2012; Фискал: 681792; Регистрационный - Фискальный БЛН: по Ущельскому району: Ущельский номер: 18-18:01:03/2007-964		
Местоположение:	Ущельский район, с/пос. д. Ущелье, ул. Амурская, д. 39		
Площадь, кв. м:	137,1		
Назначение:	Иное		
Наименование:	111-ЭП		
Конструктив зданий, а так же часть помещения, этажи:	1, а так же часть помещения 0		
Единица учета в эксплуатации по назначению строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2067		
Кадастровый номер нект объекта недвижимости, а также адреса объекта государственного кадастрового учета:	18:26:032031:12; 18:26:032031:207		
Кадастровый номер земельного участка, машино-мест, расположенных в границах или строениях:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "затянутой"		
Степень застройки:	Сведения, необходимые для анализа района: 5 - Полн проведенный повороты, машино-мест на месте (наим. этаж), отсутствуют		
Прочие выявленные:	Земельный участок государственной собственности правообладателю, Превенция "Альфа-Клининг" № 22143189		
полное наименование документа		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об оценке кадастровых и зарегистрированных прав на объект недвижимости
Ссылка на предоставление объекта недвижимости

Лист 4 Лист 4

Этапы			
для объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4 1	Лист раздела 3	Всего листов раздела 4
Кадастровый номер:	11:20:00203:164		
Ссылка на предоставление объекта недвижимости (адрес объекта недвижимости на земельном участке)			



наименование должности		№ П/П	подпись, фамилия	
И.И.		№ П/П	И.И.И.	

Лист 3

		Наименование	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2 2	Всего листов раздела 3
Кадастровый номер:		11:26:010203:164	
7	Закладные в заложенном предмете: права собственности	данные отсутствуют	
7	Сведения о заложенности в отношении зарегистрированного лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об отпуске объекта недвижимости для предоставления в муниципальном порядке	данные отсутствуют	
9	Сведения об ипотековости государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
10	Права/обременения и сведения о наличии исторических, не предусмотренных законодательством о предоставлении государственной регистрации права (архивные, прекращение права), отмененные права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют	

Формы документов	
в Едином государственном реестре недвижимости	
на Едином государственном реестре недвижимости	



ФЕНОРОВА В



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Лист 2 из 2

Лист № 1 выдан 3		Выдан листам розлива № 2		Выдан розливом № 3		Выдан листам выписки № 4	
Назначение для объекта недвижимости							
17.08.2021г.		18.26.032005.165					

1	Предоставлена (предоставляется)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ШЕСТИНАДЦАТЬ"
2	Вид, номер, дата и провоз государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 18-26-012001.165-18172002-21 17.08.2021 12:16:41
4	Сведения об осуществляющих государственную регистрацию сделок, сделок, ограниченных прав без необходимости в силу закона оставшихся прежнего лица, органах:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	наименование государственного реестра недвижимости:	информационное управление	
	дата государственной регистрации:	17.08.2021 14:45:48	
	номер государственной регистрации:	18-26-012001.165-18172002-22	
	срок на который государственные органы осуществляют государственную регистрацию права в отношении объекта недвижимости:	Срок действия с 02.04.2021 по 31.03.2036	
	вид, в силу которого осуществлена регистрация права и обременения объекта недвижимости:	Объекты с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Контраст", ИНН: 772142469	
	сведения об осуществляющих государственную регистрацию сделок, сделок, ограниченных прав без необходимости в силу закона оставшихся прежнего лица, органах:	Права зарегистрированного владельца закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВНО ШЕСТИНАДЦАТЬ", № 4371, выдан 18.01.2021	
	сведения об ограничениях прав и в отношении управления объектом недвижимости:	данные отсутствуют	

Фонд паевых инвестиций "Управляющая компания "Альфа-Контраст" на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости № 4371, выдан 18.01.2021

договор купли-продажи доли в ООО

№ 171

ФЕДЕРАЦИЯ

Многозначительный объект по Матвеевскому, Дедовскому, Крыльскому и Косовскому районам, Успенскому, Фрунзенскому, Ленинскому, Октябрьскому, Свердловскому, Кировскому, Ленинскому районам города Москвы

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
Сведения об объектах недвижимости объекта недвижимости
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист № 1 выдан 1		Выдан листам розлива № 1		Выдан розливом № 3		Выдан листам выписки № 4	
Назначение для объекта недвижимости							
17.08.2021г.		18.26.032005.165					
Кадастровый номер:		18-26-032005.165					
Номер кадастрового участка:		18-26-032005					
Дата прекращения кадастрового учета:		15.07.2012					
Ранее провозимый государственный учётный номер:		Инвентарный номер 04-401-002-000019620-0000-20822-29.06.2012, фискал ФУТИ "Росстанининтерстрава-Федеральное БТИ" по УР, Удальский номер 18-1-01-0088/2009-792					
Место нахождения:		Удальская Дорожка, с/поселок, с/поселок, д. Давыдовская, д. № 706.1					
Назначение:		Нежилая постройка					
Наименование:		Нежилая постройка					
Номер, тип этажа, на котором расположено наименование, инвентарный номер:		Этаж № 1					
Платье жилого помещения:		данные отсутствуют					
Кадастровая стоимость, руб:		10538491.31					
Кадастровый номер вклада объекта недвижимости, в пределах которого зарегистрирован объект недвижимости:		18-26-012001.163					
Сведения об объектах недвижимости:		данные отсутствуют					
Сведения об ограничениях прав и обременениях:		данные отсутствуют					
Сведения об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Купленный ранее учтенный"					
Сведения об объекте недвижимости:		данные отсутствуют					
Подлежащий выводу:		Земельный участок "Альфа-Контраст" (инвентарный номер 04-401-002-000019620-0000-20822-29.06.2012, фискал ФУТИ "Росстанининтерстрава-Федеральное БТИ" по УР, Удальский номер 18-1-01-0088/2009-792) принадлежит на праве собственности ООО "Управляющая компания "Альфа-Контраст", ИНН: 772142469					
Подлежащий выводу:		данные отсутствуют					
Подлежащий выводу:		данные отсутствуют					



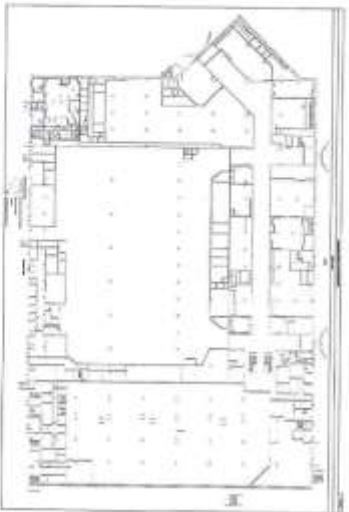


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Детальное описание помещений, машино-мест на этаже (плановый этаж)

Помещения

Лист № 1 из листа 5	№ пог. листа кадастра 5.1	№ пог. района 3	№ пог. листа выдочка 4
Кадастровый номер: 18:26:010201:165	№ пог. листа (этажа): 1		



Масштаб: 1:100

на кадастровый номер: 18:26:010201:165

наименование должности



ОТКРОПКИ: В

инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение

№ пог. листа выдочка

Лист № 2 из листа 5

№ пог. района 3

Кадастровый номер: 18:26:010201:165

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3

№ пог. листа выдочка 4

№ пог. района 3



ОТКРОПКИ: В

инициалы, фамилия



Документы, предоставленные Заказчиком (15/155)

Инициатор		Инициатор	
Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 4	Всего разделов 2	Всего листов листового 9
17.08.2021г.			
Квартальный номер:	18-26-01/001-175	Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	
		Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	данные отсутствуют
			данные отсутствуют
5.4	дата государственной регистрации инв.	Адреса 12.10.2017 15:55:59 18-26-01/001-175-1/КМ01/2017-11	Объектно с ограниченной ответственностью "АДВАС", ИНН 7714037390
	дата государственной регистрации орг. на которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 18.12.2008 по 31.12.2023 с 15.12.2008 по 31.12.2023	Договор аренды нежилого помещения (о помещении), № А-18/07/Н, выдан 01.09.2008, дата государственной регистрации 18.12.2008, номер государственной регистрации 18-18-01/100/2008-419
	дата государственной регистрации инв.	Договор купли-продажи, № 1-2017/НН, выдан 04.10.2017	
		Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	данные отсутствуют
			данные отсутствуют
			данные отсутствуют

Внес документ через Удмуртский Региональный Центр Регистратора
на Фискал Диадок

Имя инициатора сделки: ФИО
64.1

ФИО РОДНИК В
Инициатор, Адреса

Инициатор		Инициатор	
Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 4	Всего разделов 2	Всего листов листового 9
17.08.2021г.			
Квартальный номер:	18-26-01/001-175	Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	
		Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	данные отсутствуют
			данные отсутствуют
5.2	дата государственной регистрации инв.	Адреса 02.07.2020 15:46:17 18-26-01/001-175-1/КМ01/2020-33	Объектно с ограниченной ответственностью "ЯС ТРЕЙДИНГ", ИНН 7725794121
	дата государственной регистрации орг. на которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 02.07.2020 с 02.07.2020 10 лет	Договор аренды нежилого помещения, № 03-СД/А-02-20, выдан 25.03.2020, дата государственной регистрации 02.07.2020, номер государственной регистрации 18-26-01/001-175-1/КМ01/2020-12
	дата государственной регистрации инв.	Договор купли-продажи №1 от 25.04.2020 к договору аренды нежилого помещения, № 03-СД/А-02-20, выдан 25.04.2020	
		Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	данные отсутствуют
			данные отсутствуют
			данные отсутствуют
5.3	дата государственной регистрации инв.	Адреса 12.10.2017 15:56:11 18-26-01/001-175-1/КМ01/2017-12	Объектно с ограниченной ответственностью "АДВАС", ИНН 7714037390
	дата государственной регистрации орг. на которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 15.12.2008 по 31.12.2023 с 15.12.2008 по 31.12.2023	Договор аренды нежилого помещения (о помещении), № А-18/07/Н, выдан 01.09.2008, дата государственной регистрации 15.12.2008, номер государственной регистрации 18-18-01/100/2008-420
	дата государственной регистрации инв.	Договор купли-продажи №1 от 25.04.2020 к договору аренды нежилого помещения, № А-18/07/Н, выдан 27.08.2018, дата государственной регистрации 18.12.2008, номер государственной регистрации 18-18-01/100/2008-420	
		Договор купли-продажи №2 от 25.04.2020 к договору аренды нежилого помещения, № А-18/07/Н, выдан 18.12.2008, дата государственной регистрации 11.02.2019, номер государственной регистрации 18-18-01/100/2008-420	

Внес документ через Удмуртский Региональный Центр Регистратора
на Фискал Диадок

Имя инициатора сделки: ФИО
64.1

ФИО РОДНИК В
Инициатор, Адреса

Документы, предоставленные Заказчиком (16/155)

Лист 5 Лист 6

Видом на Единицу государственного ресурса недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
(или расположении объектов, являющихся частью на плане (дане плана))

Имя объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5 4	Всего разделов 3
Каталожный номер: 18-20-030305-175	Номер этажа (этажи): 1	

Имя объекта недвижимости

Финансовый институт

Модель: 3D-модель здания, Москва, Россия

Имя объекта недвижимости

Финансовый институт

Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 3		Всего листов раздела 2 4	
Каталожный номер:		18-20-030305-175	
6	Закладные в порядке выдачи прощения:	даные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	даные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	даные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации иного участка правообладателя или его законного представителя:	даные отсутствуют	
10	Права/претензии и сведения о наличии посягательств, но не раскрытых заявителем о проведении государственной регистрации права (претендента, приобретателя права), ограничении права или оформлении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Лист 5

Имя объекта недвижимости

Финансовый институт

Имя объекта недвижимости

Финансовый институт



Лист № 3 раздела 5
 Всего листов раздела 5: 4 Всего листов: 3 Всего листов выделен: 9
 Качественный номер: 18246302001-174 Номер тома (листа): 1

Диаграмма
 Инв. объект: нежилая недвижимость

Лист № 3
 Инв. объект: нежилая недвижимость

Масштаб: 1:100

ФЕДОРОВ, В.

инженер, архитектор

М.П.

Содержание: (Blank document) (по проекту) (инв. объект: нежилая недвижимость)

Лист № 2 раздела 5
 Всего листов раздела 5: 4 Всего листов: 3 Всего листов выделен: 9
 Качественный номер: 18246302001-174 Номер тома (листа): 1

Диаграмма
 Инв. объект: нежилая недвижимость

Лист № 2
 Инв. объект: нежилая недвижимость

Масштаб: 1:100

ФЕДОРОВ, В.

инженер, архитектор

М.П.

Содержание: (Blank document) (по проекту) (инв. объект: нежилая недвижимость)

Лист № 1 раздела 5
 Всего листов раздела 5: 4 Всего листов: 3 Всего листов выделен: 9
 Качественный номер: 18246302001-174 Номер тома (листа): 1

Диаграмма
 Инв. объект: нежилая недвижимость

Лист № 1
 Инв. объект: нежилая недвижимость

Масштаб: 1:100

ФЕДОРОВ, В.

инженер, архитектор

М.П.

Содержание: (Blank document) (по проекту) (инв. объект: нежилая недвижимость)



Муниципальный отдел по жилищному, жилищно-коммунальному, жилищно-техническому и жилищно-техническому отделу, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Служба государственной регистрации недвижимости

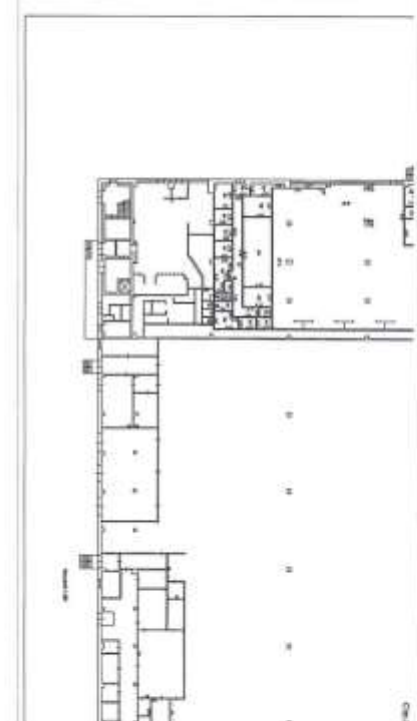
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основном зарегистрированном объекте недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Район 1, лист 1			
Земельный участок		Идентификационный номер объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Итого земельный участок 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	18:26:01001:176		
Номер кадастрового выдела:	18:26:01001		
Дата проведения кадастрового номера:	25.07.2012		
Рынок государственный/частный/уличный номер:	Идентификационный номер объекта недвижимости: 04-001-062-000019620-0002-20000 29.06.2012, Формат: ФГУП «Ростехинформационно-Федеральное БТИ» по Удмуртской Республике, Учетный номер 14:18:01:083/2007-071.01.12.2007 29ФРС по УР		
Местонахождение:	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Амурская, д. 2а		
Площадь, кв. м:	11,6		
Назначение:	ИЖС		
Назначение:	5, а там член подразделения 1		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2007		
Для ввода в эксплуатацию до завершения строительства:	141407 22		
Кадастровая стоимость, рубль:	1826092003-12, 18-26-010001-2006		
Кадастровый номер объекта недвижимости, в пределах которого располагается объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер объекта недвижимости, в пределах которого располагается объект недвижимости, в кадастровом номере которого находится объект недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "зачищенные"		
Виды разрешенного использования:	Сведения по объекту недвижимости: 5 - Для размещения гаража, гаража-машины на территории, предназначенной для размещения гаража; 5 - Для размещения гаража, гаража-машины на территории, предназначенной для размещения гаража; 5 - Для размещения гаража, гаража-машины на территории, предназначенной для размещения гаража		
Статус здания по объекту недвижимости:	Сведения по объекту недвижимости: 5 - Для размещения гаража, гаража-машины на территории, предназначенной для размещения гаража		
Объект открыт:	Сведения по объекту недвижимости: 5 - Для размещения гаража, гаража-машины на территории, предназначенной для размещения гаража		
Подручные выданы:	Сведения по объекту недвижимости: 5 - Для размещения гаража, гаража-машины на территории, предназначенной для размещения гаража		



Лист 9			
Идентификационный номер объекта недвижимости		Идентификационная запись	
Лист № 4 раздела 5	Всего земельных участков 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер: 18:26:01001:175	Идентификационный номер объекта недвижимости: 1		
			

Лист 1			
Идентификационный номер объекта недвижимости		Идентификационная запись	
Лист № 4 раздела 5	Всего земельных участков 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер: 18:26:01001:175	Идентификационный номер объекта недвижимости: 1		
			



		Задание	
		№№ объектов недвижимости	Всего объектов
Лист № 2 раздела 1		Всего объектов 2, 2	Всего листов выписки 4
Лист № 3			
Квартальный номер:	18.26.01003-176		
1	Назначение в судебном порядке права собственности	является отсутствующим	
2	Сведения о мере ареста и ограничения	является отсутствующим	
3	Сведения о наличии ареста обременения объекта недвижимости для государственного заказчика	является отсутствующим	
4	Сведения о наличии ареста государственной регистрации	является отсутствующим	
5	Сведения о наличии ареста государственной регистрации	является отсутствующим	
6	Сведения о наличии ареста государственной регистрации	является отсутствующим	
7	Сведения о наличии ареста государственной регистрации	является отсутствующим	
8	Сведения о наличии ареста государственной регистрации	является отсутствующим	
9	Сведения о наличии ареста государственной регистрации	является отсутствующим	
10	Сведения о наличии ареста государственной регистрации	является отсутствующим	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		Задание	
№ 17.08.2021г		№ 18.26.01003-176	
Лист № 1 раздела 2		Всего объектов 2	
Лист № 2		Всего листов выписки 4	
Лист № 3			
Лист № 4			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Составлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 188-ФЗ.

		Задание	
		№№ объектов недвижимости	Всего объектов
Лист № 1 раздела 2		Всего объектов 2, 2	Всего листов выписки 4
Лист № 2			
Лист № 3			
Лист № 4			

		Задание	
		№№ объектов недвижимости	Всего объектов
Лист № 1 раздела 2		Всего объектов 2, 2	Всего листов выписки 4
Лист № 2			
Лист № 3			
Лист № 4			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		Задание	
№ 17.08.2021г		№ 18.26.01003-176	
Лист № 1 раздела 2		Всего объектов 2	
Лист № 2		Всего листов выписки 4	
Лист № 3			
Лист № 4			

Документы, предоставленные Заказчиком (20/155)

Муниципальный отдел по жилищному, дорожному, лесному и зеленому хозяйствам, Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области

Муниципальное предприятие «Ульяновск-Сити»

ИП 16-01-00303177

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об оценке кадастровой стоимости и кадастровой стоимости объекта недвижимости

Сведения об оценке кадастровой стоимости объектов недвижимости



В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

		Помещение		Решение 1 Лист 1		
		инд. объекта недвижимости				
		Всего листов решения 1-2	Всего листов 3	Всего листов листов 7		
Лист № 1 решения 1						
Т.01.001		18.26.02020-177				
Кадастровый номер:		18.26.02020				
Номер кадастрового участка:		18.26.02020				
Дата внесения кадастрового номера:		25.07.2012				
Ранее присвоенный кадастровый учётный номер:		Промышленный номер 54-401-002-00019620-000-20001 26.06.2012 Филиал ФН 5717 "Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области"				
Местоположение:		Федеральное БТИ* по Ульяновской области: Улицы: номер 18-18-01.084/2007-965 02.12.2007 УФС Росреестр по Ульяновской области				
Адрес, инд.:		Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Аэроградская, д. 3а, пом. VII, л. 1-23, 24-45, 45а, 46-47, 47а, 48-50, 50а, 51а, 52-55, 57, 59-69, 71-73, 73а, 74а, 75а, 76, 76а, 76б, 76а, 75, 76а, 76				
Назначение:		Нежилое				
Назначение:		Нежилое помещение				
Назначение:		Этаж № 2				
Вид жилого помещения:		данное отсутствует				
Кадастровая стоимость, руб:		7741271501				
Кадастровые номера инд. объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		18.26.02020-183				
Виды разрешенного использования:		данное отсутствует				
Сведения об описании инд. объекта назначения и определению инд. объекта назначения кадастрового учётного жилого фонда, в целях определения назначения дома социального назначения для жилищного использования для жилищного использования инд. объекта назначения:		данное отсутствует				
Статус земель об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости отсутствуют				
Объем сведений:		данное отсутствует				
Орган государственной регистрации:						
Имя руководителя:						
Подпись:		 ФЕДОРОВ В				
Место:		инициал, фамилия				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об оценке кадастровой стоимости и кадастровой стоимости объекта недвижимости

Описание использования объекта недвижимости

Решение 4 Лист 4

				Земли		
				инд. объекта недвижимости		
				Всего листов решения 4-1	Всего листов 3	
				Всего листов листов 4	Всего листов листов 4	
Лист № 1 решения 4						
Т.08.2021		18.20.02020-176				
Кадастровый номер:		18.20.02020				
Номер кадастрового участка:		18.20.02020				
Дата внесения кадастрового номера:		25.07.2012				
Ранее присвоенный кадастровый учётный номер:		Промышленный номер 54-401-002-00019620-000-20001 26.06.2012 Филиал ФН 5717 "Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области"				
Местоположение:		Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Аэроградская, д. 3а, пом. VII, л. 1-23, 24-45, 45а, 46-47, 47а, 48-50, 50а, 51а, 52-55, 57, 59-69, 71-73, 73а, 74а, 75а, 76, 76а, 76б, 76а, 75, 76а, 76				
Адрес, инд.:		Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Аэроградская, д. 3а, пом. VII, л. 1-23, 24-45, 45а, 46-47, 47а, 48-50, 50а, 51а, 52-55, 57, 59-69, 71-73, 73а, 74а, 75а, 76, 76а, 76б, 76а, 75, 76а, 76				
Назначение:		Нежилое				
Назначение:		Нежилое помещение				
Назначение:		Этаж № 2				
Вид жилого помещения:		данное отсутствует				
Кадастровая стоимость, руб:		7741271501				
Кадастровые номера инд. объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		18.26.02020-183				
Виды разрешенного использования:		данное отсутствует				
Сведения об описании инд. объекта назначения и определению инд. объекта назначения кадастрового учётного жилого фонда, в целях определения назначения дома социального назначения для жилищного использования для жилищного использования инд. объекта назначения:		данное отсутствует				
Статус земель об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости отсутствуют				
Объем сведений:		данное отсутствует				
Орган государственной регистрации:						
Имя руководителя:						
Подпись:		 ФЕДОРОВ В				
Место:		инициал, фамилия				



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном адресе собственника и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист 2 Лист 3

Подписание	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов выписки 7
17.08.2021г.	
Квартальный номер:	18.26.03.0203-177

1	Праваобладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ШЕСТИУШКАТЬ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект ипотеки собственности: 18.26.03.0203-177-18.07.2021-96
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона оплаты греческого типа, сделки:	4.1	записи отсутствуют
5	Ограничение: дата и оформление объекта недвижимости:		
	ИНД:	Земельное участие:	
	дата государственной регистрации:	17.08.2021 14:55:58	
	номер государственной регистрации:	18.26.03.0203-177-18.07.2021-37	
	дата, на которой установлено ограничение права в государственном объекте недвижимости:	Срок действия с 02.04.2021 по 31.03.2036	
	дата, в которой впервые установлено ограничение права в государственном объекте недвижимости:	Объект с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Амфа-Контакт", ИНН: 7728142469	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона оплаты греческого типа, сделки:	привыка доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости АКТИВНО ШЕСТИУШКАТЬ, № 4521, выдан 18.03.2021	
	сведения об участии в сделке и в договоре ипотеки об участии в сделке по договору ипотеки:	записи отсутствуют	

Подпись собственника/представителя в Едином государственном реестре недвижимости

ФИО:	ФИО:
родное наименование должности:	инициалы, фамилия
М.П.:	М.П.:

ФЕДОРОВА И

Подписание	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов выписки 3
17.08.2021г.	
Квартальный номер:	18.26.03.0203-177
Подписавший выписку:	Прислуживающая фирма Адвокатская Партнерская Правовая Общественная Организация с ограниченной ответственностью "Юрконсалтинг" "Амфа-Контакт", 7728142469

Подпись собственника/представителя в Едином государственном реестре недвижимости

ФИО:	ФИО:
родное наименование должности:	инициалы, фамилия
М.П.:	М.П.:

ФЕДОРОВА И

Документы, предоставленные Заказчиком (21/155)

Документы, предоставленные Заказчиком (22/155)

Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3		Всего листов документов: 7	
17.08.2012:	Квартальный номер:	18.06.010015.177					
6	Заявленные в свободном доступе права требования:						
7	Сведения о включении в отчетность:	данные отсутствуют					
7	Сведения о включении в отчетность:	данные отсутствуют					
8	Сведения о наличии сведений об участии общества недвижимости для государственной и муниципальной ИЖС:	данные отсутствуют					
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют					
10	Права участия и сведения о наличии государственного, муниципального, жилищного, государственной регистрации права (перевод, приобретение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):						

Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3		Всего листов документов: 7	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3		Всего листов документов: 7	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3		Всего листов документов: 7	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3		Всего листов документов: 7	

Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3		Всего листов документов: 7	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3		Всего листов документов: 7	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3		Всего листов документов: 7	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3		Всего листов документов: 7	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3		Всего листов документов: 7	

Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3		Всего листов документов: 7	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3		Всего листов документов: 7	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3		Всего листов документов: 7	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3		Всего листов документов: 7	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3		Всего листов документов: 7	



Документы, предоставленные Заказчиком (23/155)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (План размещения планировки, поэтажно-частя на этаже (плане этажа))

Регистр № 5 Лист 6

Плановые сведения
на объект недвижимости

Лист № 1 плана № 5	Всего листов плана № 2	Всего листов	Всего листов плана № 7
Квартальный номер: 18.06.000001.177	Номер этажа (этажей): 2		

Масштаб: 1

План размещения планировки, поэтажно-частя на этаже (плане этажа)

ФЕДЕРАЦИЯ

ПОДПИСЬ НАДВИГАЮЩЕЙ ДОЛЖНОСТИ

М.П.

ИНШВЕЛЛА, ФИЛИАЛ

План размещения планировки, поэтажно-частя на этаже (плане этажа)

Регистр № 5 Лист 7

Плановые сведения
на объект недвижимости

Лист № 2 плана № 5	Всего листов плана № 2	Всего листов	Всего листов плана № 7
Квартальный номер: 18.06.000001.177	Номер этажа (этажей): 2		

Масштаб: 1

План размещения планировки, поэтажно-частя на этаже (плане этажа)

ФЕДЕРАЦИЯ

ПОДПИСЬ НАДВИГАЮЩЕЙ ДОЛЖНОСТИ

М.П.

ИНШВЕЛЛА, ФИЛИАЛ



Документы, предоставленные Заказчиком (24/155)

		Примечание	
		Или объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 18
Календарный номер:	18-24-03/2023-178		
Подготовитель выписки:	Экспертное Бюро Аналитический Предметный Сервис/Базисный, Губернаторская, от имени заказчика Общество с ограниченной ответственностью "Управление компаниями "Аюффе Капитал", 7728142869		



Магистральный объект по Ижевскому, Дубскому, Кельцеву и Кельцевскому районам, Удмуртская Республика, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике
Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр регистрации недвижимости"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об объектах залогов по объекту недвижимости

		Показатели		Результат	
		Или объекта недвижимости		Результат	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 18		
Календарный номер:	18-26-03/2023-178				
Проверка кадастрового квартала:	18-26-03/2023				
Дата представления кадастрового плана:	23.07.2022				
Риски прикладной государственной учетной книги:	Инвентурный номер 04-401-000019620-009020605 29.06.2012 Филиал ФНУП "Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости" по Удмуртской Республике, Удмуртский номер 18-18-01-06812001-01.12.2007 УФРС по УР				
Место нахождения:	Удмуртская Республика, с. Ижевск, ул. Ангатаровская, д. 3а, код: 38-40-41, 1, 15, 32, 34, 37, 38, 38а, 80, 2022.2				
Примечание:	Неактуальное				
Назначение:	Неактуальное				
Наименование:	Этаж № 1, Этаж № шпильки, Этаж № 2, Этаж № 1				
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют				
Категория собственности:	09/03/01/7 9				
Кадастровый номер или объекта недвижимости, в пределах которого зарегистрирован объект недвижимости:	18-26-03/2023-183				
Вид зарегистрированного помещения:	данные отсутствуют				
Сведения об объектах залогов в отношении предмета залога:	данные отсутствуют				
Сведения об объектах недвижимости, являющихся залогом:	данные отсутствуют				
Сведения об объектах недвижимости, являющихся залогом в статусе "архивные"	данные отсутствуют				
Объект залога:					

Итого: 18 листов выписки из Единого государственного реестра недвижимости



		Лист 4	
		Имя объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Итого листов раздела 2: 2	Всего листов: 3
17.08.2021г.		Всего листов выдано: 18	
Кадстровый номер: 18:26:0100101-178			
6	Указание в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
7	Сведения о залоге в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
10	Привлечение и сведения о наличии участия, но не полномочиях, связанных с производством государственной регистрации права (персона, перечень прав, ограничение права на оформление объекта недвижимости, сделки с объектами недвижимости)	данные отсутствуют	

		Лист 3	
		Имя объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего листов: 3
17.08.2021г.		Всего листов выдано: 18	
Кадстровый номер: 18:26:0100101-178			
Имя правообладателя: ООО "АКТИВНО ИНВЕСТИЦИОННАЯ ФИРМА НЕЗАВИСИМОСТЬ"			
Имя инвестора: ООО "АКТИВНО ИНВЕСТИЦИОННАЯ ФИРМА НЕЗАВИСИМОСТЬ"			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание о зарегистрированных правах

		Лист 2	
		Имя объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего листов: 3
17.08.2021г.		Всего листов выдано: 18	
Кадстровый номер: 18:26:0100101-178			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ИНВЕСТИЦИОННАЯ ФИРМА НЕЗАВИСИМОСТЬ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Сведения об объекте недвижимости 18:26:0100101-178/18.07.2021-14 17.08.2021 12:16:41
4	Сведения об объектах недвижимости государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона совершать предметно или, другие:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:		
5.1	Имя государственной регистрации:	Именителюму зупинанню	
	Идентификационный номер государственной регистрации:	17.08.2021 14:55:58	
	Срок на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	18.20.05.2023-178/18.12.2021-15	
	Сведения об объекте недвижимости, принадлежащем лицу, которому принадлежит право собственности государственной регистрации:	Объектом с ограниченной ответственностью "Финансовая компания "Альфа-Капитал", ИНН 7723142480	
	Идентификационный номер государственной регистрации:	"АКТИВНО ИНВЕСТИЦИОННАЯ ФИРМА НЕЗАВИСИМОСТЬ"	
	Имя государственной регистрации:	ИНН 43211 18.07.2021	
	Сведения об ограничениях участия в о договоре участия в строительстве, если такой договор заключен для участия в строении:	данные отсутствуют	

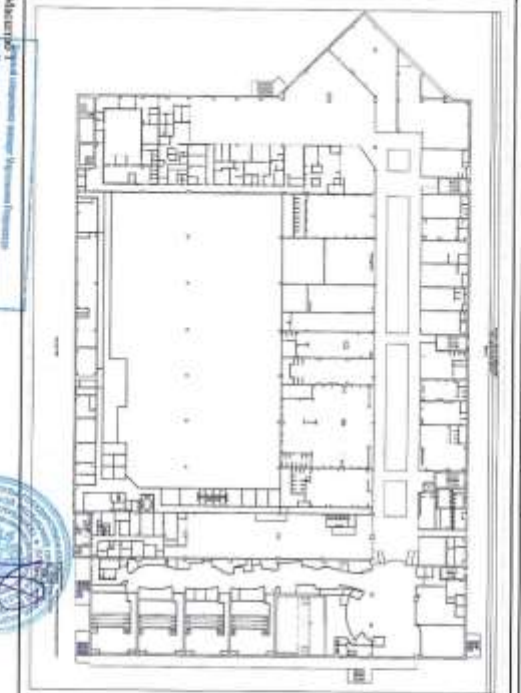
Имя правообладателя: ООО "АКТИВНО ИНВЕСТИЦИОННАЯ ФИРМА НЕЗАВИСИМОСТЬ"

Имя инвестора: ООО "АКТИВНО ИНВЕСТИЦИОННАЯ ФИРМА НЕЗАВИСИМОСТЬ"



Имя инвестора: ООО "АКТИВНО ИНВЕСТИЦИОННАЯ ФИРМА НЕЗАВИСИМОСТЬ"

Повышение			Лист № 1		
инв. объекта недвижимости			Высоте радиусов: 3		
Лист № 1, радиуса 5			Высота радиусов: 3		
Расчетный номер: 18.26.010101.178			Номер этажа (этажи): 2		
17.08.2021г.			17.08.2021г.		
Календарный номер: 18.26.010101.178			Номер этажа (этажи): 2		
Масштаб: 1 Половое планирование объектов					
Масштаб: 1 Половое планирование объектов					
Масштаб: 1 Половое планирование объектов					



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном зарегистрированном и арендованном праве на объект недвижимости
(Наименование недвижимости, кадастровый номер участка на кадастровом плане территории)

Ручка: 5 Лист 5

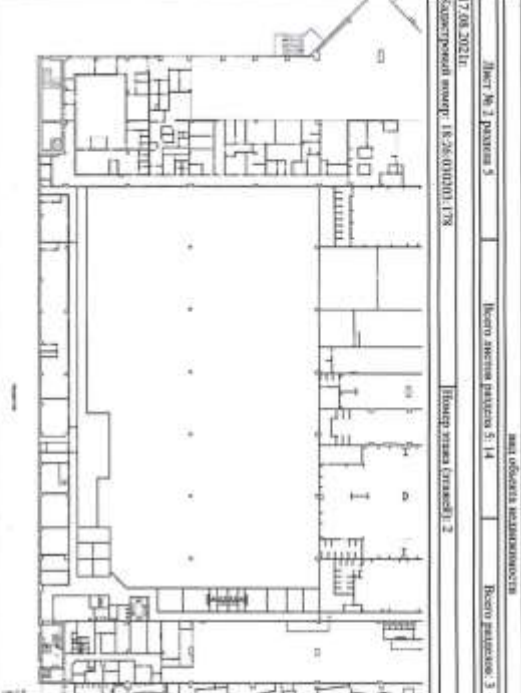
Повышение
инв. объекта недвижимости

Лист № 1, радиуса 5	Высота радиусов: 3	Высота этажа вышеср: 18
Масштаб: 1 Половое планирование объектов		

СЕМЕНОВ, В

подпись, фамилия

Повышение			Лист № 6		
инв. объекта недвижимости			Высоте радиусов: 3		
Лист № 1, радиуса 5			Высота радиусов: 3		
Расчетный номер: 18.26.010101.178			Номер этажа (этажи): 2		
17.08.2021г.			17.08.2021г.		
Календарный номер: 18.26.010101.178			Номер этажа (этажи): 2		
Масштаб: 1 Половое планирование объектов					
Масштаб: 1 Половое планирование объектов					
Масштаб: 1 Половое планирование объектов					



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном зарегистрированном и арендованном праве на объект недвижимости
(Наименование недвижимости, кадастровый номер участка на кадастровом плане территории)

Ручка: 5 Лист 5

Повышение
инв. объекта недвижимости

Лист № 1, радиуса 5	Высота радиусов: 3	Высота этажа вышеср: 18
Масштаб: 1 Половое планирование объектов		

СЕМЕНОВ, В

подпись, фамилия



Документы, предоставленные Заказчиком (27/155)

Масштаб: 1

Лист № 3 раздела 5
17.08.2011г.
Календарный номер: 18.01.0101.178

Информация об объекте недвижимости:
 - Назначение: нежилая недвижимость
 - Вид объекта недвижимости: нежилая недвижимость
 - Категория земель: земель населенных пунктов
 - Вид права: аренда
 - Вид права пользования: аренда

Масштаб: 1

ФЕДОРОВ, В

Информация о документе:
 - Вид документа: акт
 - Вид документа по назначению: акт

Масштаб: 1

Лист № 4 раздела 5
17.08.2011г.
Календарный номер: 18.01.0101.178

Информация об объекте недвижимости:
 - Назначение: нежилая недвижимость
 - Вид объекта недвижимости: нежилая недвижимость
 - Категория земель: земель населенных пунктов
 - Вид права: аренда
 - Вид права пользования: аренда

Масштаб: 1:200

ФЕДОРОВ, В


Информация о документе:
 - Вид документа: акт
 - Вид документа по назначению: акт

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-111b44d3387f
Страница 90 из 234



Документы, предоставленные Заказчиком (28/155)

Масштаб: 1



Имя заказчика (полное наименование) / Имя заказчика (сокращенное наименование):
ООО "Группа Финансовое Консультирование" (ГФК)

Владельца (полное наименование) / Владельца (сокращенное наименование):
ООО "Группа Финансовое Консультирование" (ГФК)

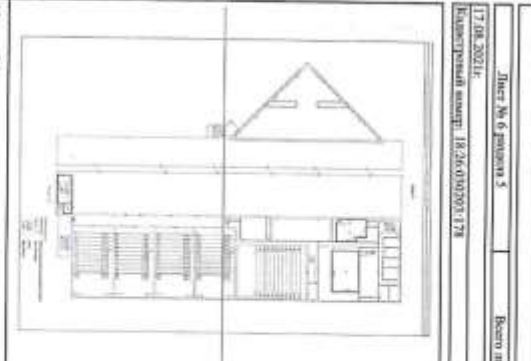
Лист № 2 раздела 5	Итого листов раздела 5: 14	Всего разделов: 3	Всего листов чертежей: 18
Калькуляционный номер: 11.26.00001.178	Номер заявки (заявки): 3		

Имя объекта недвижимости:
инвестиц. функция

Лист 9

ФЕДОРОВ, В

Масштаб: 1



Имя заказчика (полное наименование) / Имя заказчика (сокращенное наименование):
ООО "Группа Финансовое Консультирование" (ГФК)

Владельца (полное наименование) / Владельца (сокращенное наименование):
ООО "Группа Финансовое Консультирование" (ГФК)

Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 3	Всего листов чертежей: 18
Калькуляционный номер: 11.26.00001.178	Номер заявки (заявки): 3		

Имя объекта недвижимости:
инвестиц. функция

Лист 10

ФЕДОРОВ, В



Документы, предоставленные Заказчиком (29/155)

Масштаб: 1

Специальный лист: Проектная документация по разделу "Архитектура"

Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего листов: 3	Всего листов выделено: 18
Кодированный номер: 18.20.02002.178	[Исходный этап (этапы): 1]		Лист 12

Проектное наименование документа: М.11

Лист № 7 раздела 5

Число листов раздела 5: 14

Число листов выделено: 18

Кодированный номер: 18.20.02002.178

Исходный этап (этапы): 1

№ 11

№ 11

ФЕДОРОВ, И

полное наименование должности: архитектор

ФЕДОРОВ, И

полное наименование должности: архитектор

Масштаб: 1

Специальный лист: Проектная документация по разделу "Архитектура"

Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего листов: 3	Всего листов выделено: 18
Кодированный номер: 18.20.02002.178	[Исходный этап (этапы): 1]		Лист 12

Проектное наименование документа: М.12

Лист № 8 раздела 5

Число листов раздела 5: 14

Число листов выделено: 18

Кодированный номер: 18.20.02002.178

Исходный этап (этапы): 1

№ 12

№ 12

ФЕДОРОВ, И

полное наименование документа: М.12

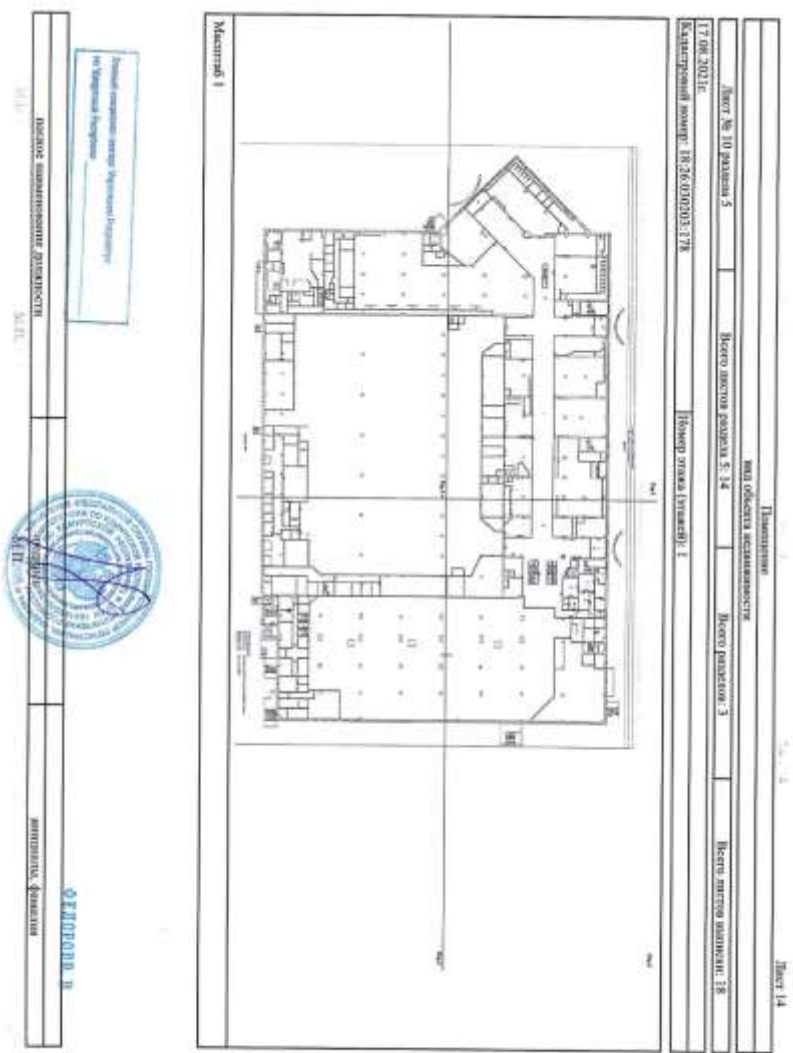
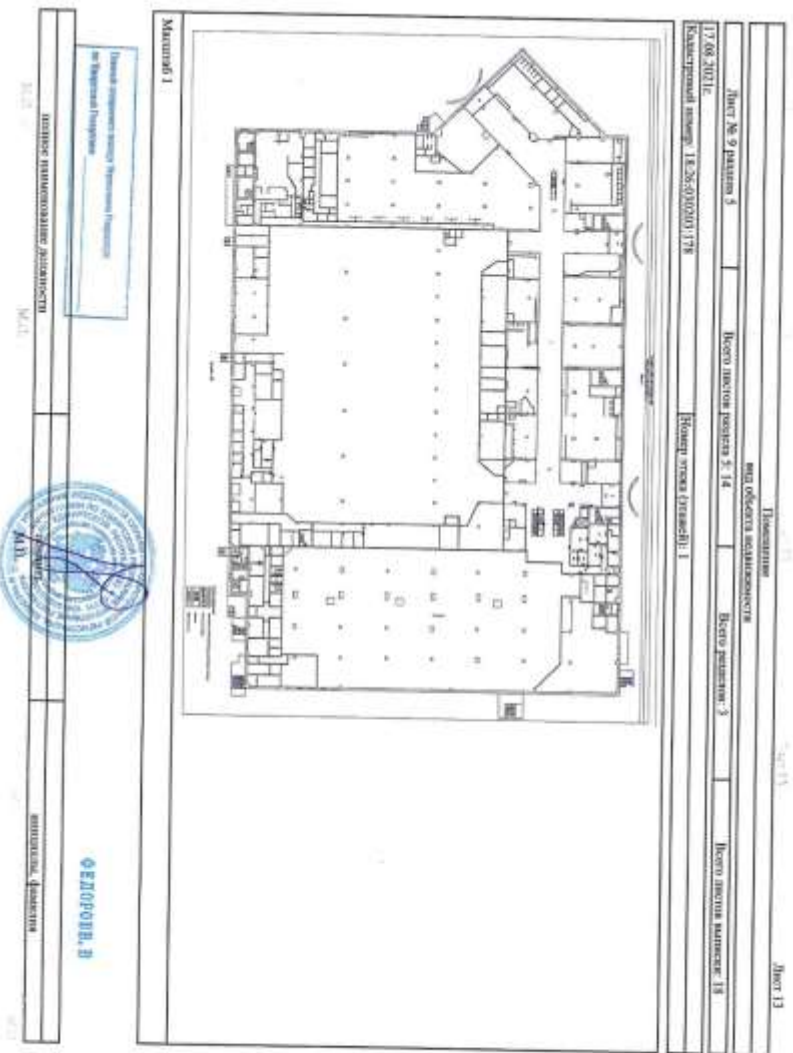
ФЕДОРОВ, И

полное наименование должности: архитектор

ФЕДОРОВ, И



Документы, предоставленные Заказчиком (30/155)



Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-111b44d3387f
Страница 93 из 234



Документы, предоставленные Заказчиком (31/155)

Лист № 11 из листа 5

Всего листов раздела 5: 14

Всего разделов: 3

Всего листов выкладки: 18

Календарный номер: 18.06.01001: 178

Номер этажа (этажи): 1

Масштаб: 1

Помещение
или объекта недвижимости

Плановый номер: 5

Лист 15

Имя организации: ФЕЛОРЕН, И

Имя контактного лица: ФИЛАН, А.И.

Имя контактного лица: ФИЛАН, А.И.

Имя контактного лица: ФИЛАН, А.И.

Лист № 12 из листа 5

Всего листов раздела 5: 14

Всего разделов: 3

Всего листов выкладки: 18

Календарный номер: 18.06.01001: 178

Номер этажа (этажи): 1

Масштаб: 1

Помещение
или объекта недвижимости

Плановый номер: 5

Лист 16

Имя организации: ФЕЛОРЕН, И

Имя контактного лица: ФИЛАН, А.И.

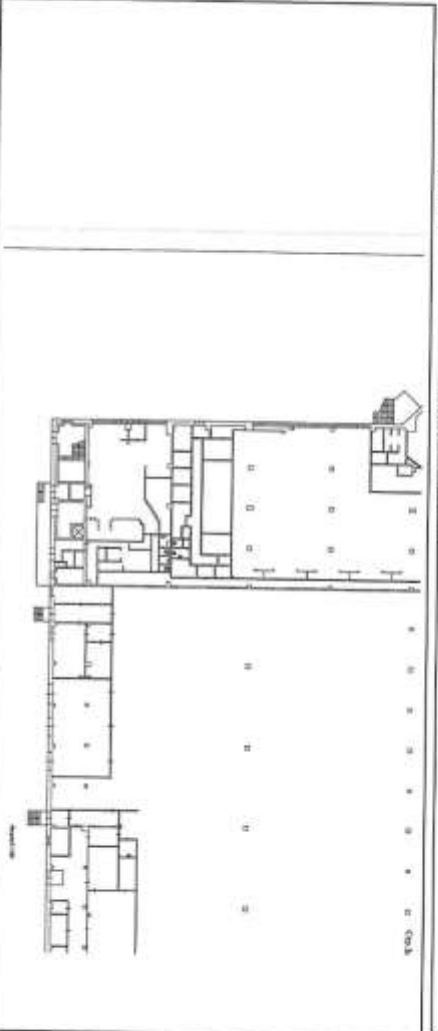
Имя контактного лица: ФИЛАН, А.И.

Имя контактного лица: ФИЛАН, А.И.



Документы, предоставленные Заказчиком (32/155)

Проектное надлежащее исполнение		Лист 17	
Лист № 13 раздела 5		Всего листов раздела 5: 14	
17.08.2011г.		Всего листов комплекта: 18	
Календарный номер: 18.26.01001.178		Номер этажа (этажи): 1	



Масштаб: 1

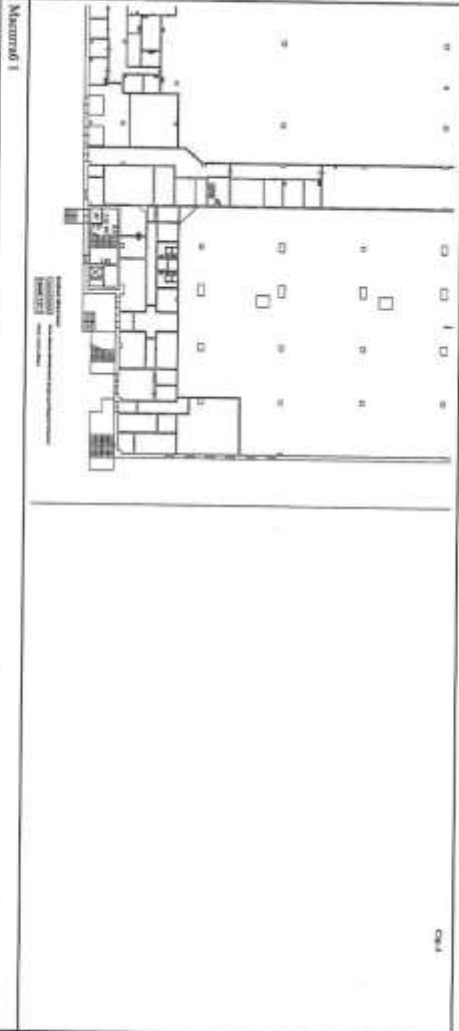
Исполнитель: **ФЕДОРОВ, В**

Содержание: **Фундамент, фундамент**

Исполнитель: **ФЕДОРОВ, В**

Исполнитель: **Фундамент**

Проектное надлежащее исполнение		Лист 18	
Лист № 14 раздела 5		Всего листов раздела 5: 14	
17.08.2011г.		Всего листов комплекта: 18	
Календарный номер: 18.26.01001.178		Номер этажа (этажи): 1	



Масштаб: 1

Исполнитель: **ФЕДОРОВ, В**

Содержание: **Фундамент, фундамент**

Исполнитель: **ФЕДОРОВ, В**

Исполнитель: **Фундамент**



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объеме принадлежащих к зарегистрированному праву на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		Помещение	
Лист № 1 раздела 3	Всего данных: 3	Всего данных: 3	Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:	18:06:00203:100		

№	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Запрещенный вид инвестиционной сделки недвижимости "Активно инвестиция/ИП/ИТ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объем данных собственности: 18:06:00203:100:18/07/2017-22
4	Сведения об установленных государственных регистрационных сведения, права, ограничения права без необходимости в силу закона оказания первого вида, другие:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Имя лица, обладающего правом собственности:	Инвестиционная компания	
	дата государственной регистрации:	17.08.2021 14:55:58	
	прото государственной регистрации:	18:06:00203:100:18/17/2021-23	
	реквизит на получение государственного регистрационного права в отношении объекта недвижимости:	Реквизиты с 02.04.2021 по 31.03.2024	
	наименование органа государственного управления:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728143409	
	сведения об установленных государственных регистрационных сведения, права, ограничения права без необходимости в силу закона оказания первого вида, другие:	Провант действующего управления "Зарегистрирован изданными инвестиционными фондами недвижимости АКТИВНО ИНВЕСТИЦИЯ/ИП/ИТ" № 4371, выдан 18.03.2021	
	сведения об установленных государственных регистрационных сведения, права, ограничения права без необходимости в силу закона оказания первого вида, другие:	данные отсутствуют	

Имя владельца: **Инвестиционная компания**
на бланке/листе выписки

полное наименование документа

№ 1 Л

инициалы, фамилия

№ 2 Л

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости выведена из Единого государственного реестра недвижимости на основании сведений, полученных из Единого государственного реестра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объеме принадлежащих к зарегистрированному праву на объект недвижимости

Сведения об объеме принадлежащих объектов недвижимости

Выписка 1 Лист 1

Помещение		Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Всего данных раздела 1: 1	Всего данных: 3	Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:	18:06:00203:100		
Номер кадастрового участка:	18:06:00203		
Дата государственной регистрации:	26.07.2012		
Регистраторский государственный учетный номер:	Идентификационный номер 94-0401-2002-000019620-0000-20007 26.06.2012 Формат 64/111 "Регистрация/регистрация - федеральное БТИ" на Удмуртский Республике, Удмуртский номер 18-18-01.0083/2007-966 03.12.2007 709РС по УР		
Местонахождение:	Удмуртская Республика, город Ижевск, улица Антоновская, дом № 7а		
Площадь, м ² :	3395,8		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположен помещению, или номер этажа:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровый статус, БТИ:	101840000		
Кадастровый номер объекта недвижимости:	18:06:00203:100		
Вид государственного владения:	данные отсутствуют		
Сведения об установленных государственных регистрационных сведения, права, ограничения права без необходимости в силу закона оказания первого вида, другие:	данные отсутствуют		
Сведения об установленных государственных регистрационных сведения, права, ограничения права без необходимости в силу закона оказания первого вида, другие:	Сведения об объекте недвижимости выносятся в Единый государственный реестр недвижимости		
Помещение выписки:	Инициалы, фамилия		



инициалы, фамилия

Документы, предоставленные Заказчиком (33/155)

Документы, предоставленные Заказчиком (35/155)

Метражи 1

Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего листов приложения 7
Календарный номер: 18.26.09.2021.180	Новороссийск (стадион) 1	


Проектное
наименование: объект строительства

Лист 6

Выдача копий: инженер-проектировщик
в 3 экземплярах.

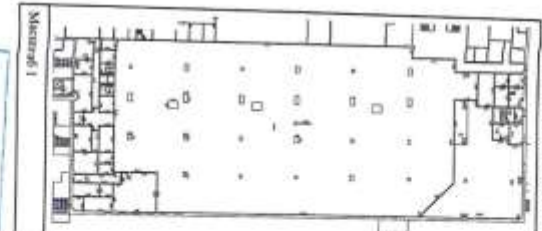
полное наименование должности

М.П.



0203085.1.В

инициалы, фамилия



Выдача на Единого государственного реестра недвижимости об объектах строительства и архитектурных, проект на объект недвижимости
План размещения помещений, comúnно-места на этаже (новый этаж)

Лист 5 Лист 5

Показания
или объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего листов приложения 7
17.06.2021г.	Новороссийск (стадион) 1	
Календарный номер: 18.26.09.2021.180	Новороссийск (стадион) 1	

Метражи 2

Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего листов приложения 7
Календарный номер: 18.26.09.2021.180	Новороссийск (стадион) 1	


Проектное
наименование: объект строительства

Лист 5

Выдача копий: инженер-проектировщик
в 3 экземплярах.

полное наименование должности

М.П.



0203085.1.В

инициалы, фамилия





Информационный сайт на русском, английском, французском, немецком и китайском языках. Уникальная система финансовой отчетности с автоматизированным расчетом налогов и вычетов.

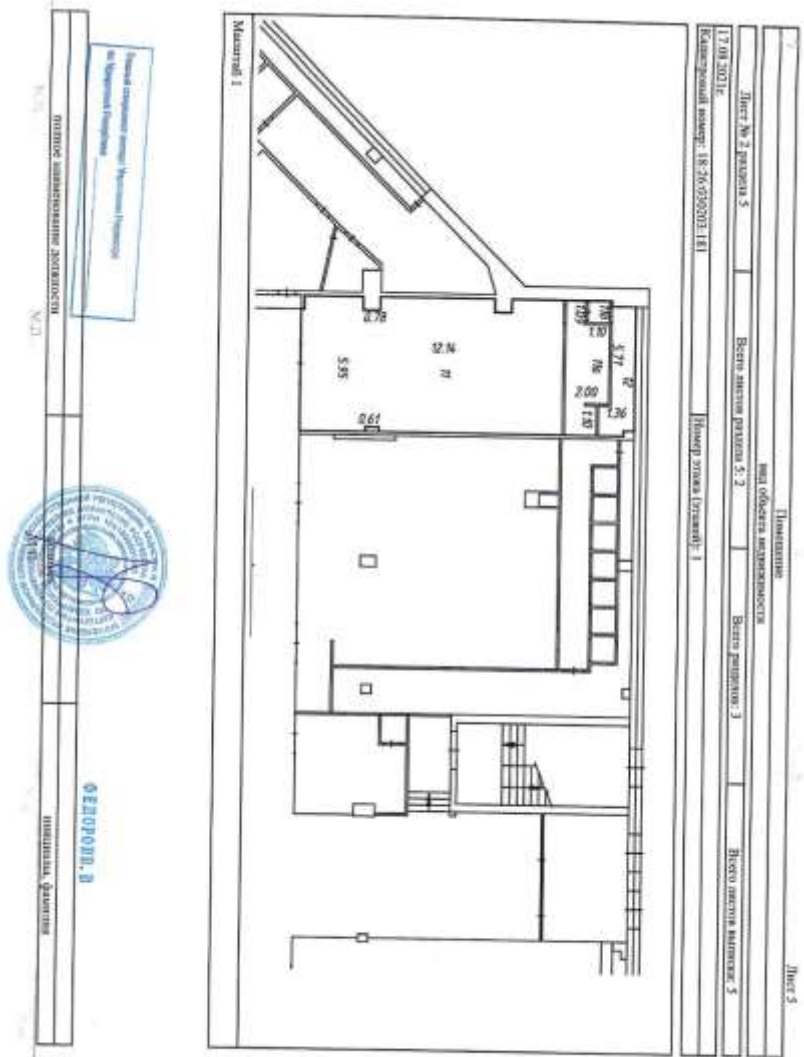
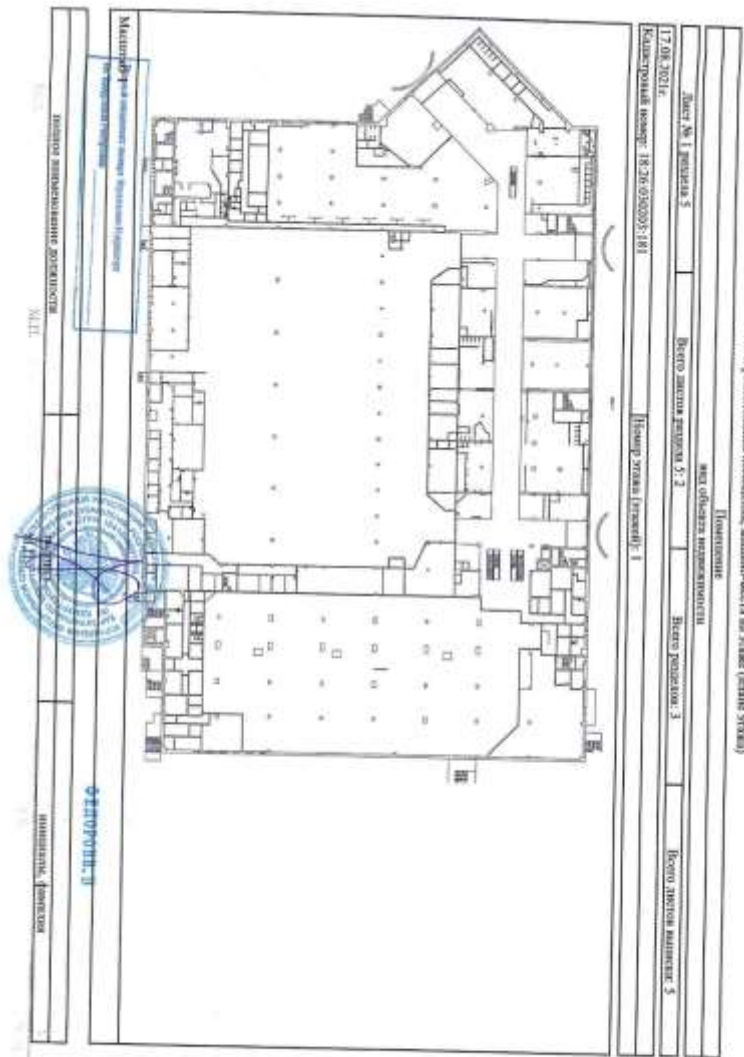
Сведения об объекте недвижимости

Вопросы по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об объектах недвижимости, находящиеся в государственном или муниципальном залоге.

Table with multiple columns containing property identification data, including unique identifiers, dates, and owner information.

Architectural floor plan of the property, showing room layouts and dimensions. Includes labels like 'Этаж № 1' and 'Этаж № 3'.

Administrative information including company name 'ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ"', dates, and signatures.





Документы, предоставленные Заказчиком (40/155)

Лист № 2 из листа 3		Всего листов документа 2 / 12		Всего документов 3		Всего листов документов 16	
Квартальный номер:		18-26-09-2023-182					
5.2	<p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок на основе установленных ограничений при в обращении объектов недвижимости:</p> <p>дата в которую вступило установленное ограничение права и обязанности объекта недвижимости:</p> <p>наименование государственной регистрации:</p>	<p>Астана</p> <p>07.10.2020 12:18:24</p> <p>18-26-09-2023-182-1801072020-145</p> <p>Срок действия с 30.07.2015 по 12 лет</p> <p>"Соларис" ЖПНП-6311175690</p> <p>Сопоставление о заказе: справка от 30.04.2019 в договоре аренды недвижимого имущества, № А-260115Н, выдан 10.07.2015</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества между ООО "Текмак-Нинкет" и ООО "Алибек-Квинт" (с приложением, № А-260115Н, выдан 10.07.2015, номер государственной регистрации: 18-181001-180010052015-25081)</p> <p>Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021</p> <p>Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021</p>	<p>сведения об участниках государственной регистрации: сведения об участниках государственной регистрации в силу закона об ограничении права без права, органы:</p> <p>сведения об управленческих органах и о договоре управления имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом:</p>	<p>дата государственной регистрации</p> <p>номер государственной регистрации</p> <p>срок на основе установленных ограничений при в обращении объектов недвижимости</p> <p>дата в которую вступило установленное ограничение права и обязанности объекта недвижимости</p> <p>наименование государственной регистрации</p>	<p>Астана</p> <p>07.10.2020 12:18:24</p> <p>18-26-09-2023-182-1801072020-145</p> <p>Срок действия с 30.07.2015 по 12 лет</p> <p>"Соларис" ЖПНП-6311175690</p> <p>Сопоставление о заказе: справка от 30.04.2019 в договоре аренды недвижимого имущества, № А-260115Н, выдан 10.07.2015</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества между ООО "Текмак-Нинкет" и ООО "Алибек-Квинт" (с приложением, № А-260115Н, выдан 10.07.2015, номер государственной регистрации: 18-181001-180010052015-25081)</p> <p>Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021</p> <p>Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021</p>	<p>сведения об участниках государственной регистрации: сведения об участниках государственной регистрации в силу закона об ограничении права без права, органы:</p> <p>сведения об управленческих органах и о договоре управления имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом:</p>	<p>дата государственной регистрации</p> <p>номер государственной регистрации</p> <p>срок на основе установленных ограничений при в обращении объектов недвижимости</p> <p>дата в которую вступило установленное ограничение права и обязанности объекта недвижимости</p> <p>наименование государственной регистрации</p>

Итого документов: 3
 Итого листов документов: 16



ФИО: ФЕДОРОВ, В
 должность, фамилия

Внесены на Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1 из листа 2		Всего листов документа 2 / 12		Всего документов 3		Всего листов документов 16	
Квартальный номер:		18-26-09-2023-182					

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закупщик и/или инвестор/иный физ. или юр.лицо "АКТИВНО ИНВЕСТИЦИОННО-РАЗВИВАЮЩАЯ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 18-26-09-2023-182-1807252021-162 17.08.2021 12:16:41
4	Сведения об осуществляемых государственных регистрациях сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона основания третьего лица, органы:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения о праве в отношении объекта недвижимости:	5.1	<p>форматизированное уведомление</p> <p>дата государственной регистрации: 17.08.2021 14:55:58</p> <p>номер государственной регистрации: 18-26-09-2023-182-1801172021-163</p> <p>срок на основе установленных ограничений при в обращении объектов недвижимости: Срок действия с 02.04.2021 по 31.03.2036</p> <p>дата, в которую вступило установленное ограничение права и обязанности объекта недвижимости:</p> <p>сведения об осуществляемых государственных регистрациях сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона основания третьего лица, органы:</p> <p>сведения об управленческих органах и о договоре управления имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом:</p>

Итого документов: 3
 Итого листов документов: 16



ФИО: ФЕДОРОВ, В



Информация		Лист 4	
ИНС Объект недвижимости		Всего объектов: 3	
Лист № 4 датирован 2	Всего листов датирован 2: 12	Всего документов: 3	Всего листов документов: 36
Календарный номер:	18-26-030203-182	Имя документа:	
		Имя документа:	
5.4	сведения об управлении автоом и о договоре управления автоом, если такой договор заключен для управления автоом;	Адрес:	
МАС:		12.10.2017 17:34:50	
дата государственной регистрации:		18-26-030203-182-18/001/2017-60	
номер государственной регистрации:		Срок действия с 20.12.2012 по 31.01.2018 и с 01.07.2013	
проез. на который установлена регистрация:		Область с ограниченной ответственностью "Уфед", ИНН: 18-00013053	
обременение объекта недвижимости:		Договор аренды нежилого помещения, № А-193/12И, датированный 20.12.2017, дата государственной регистрации: 30.09.2018, номер государственной регистрации: 18-18/001-18/001/17/2016-4899/1 от 20.12.2017;	
лица, в пользу которых установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости:		Договор аренды нежилого помещения, № А-193/12И от 20.12.2017;	
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	
сведения об участии в государственной регистрации сделки, при условии, если для ее осуществления в силу закона требуется согласие ИЖО, ОРСИЭ:		Договор купли-продажи, № А-193/12И, датированный 20.12.2017, дата государственной регистрации: 01.07.2013	
сведения об управлении автоом и о договоре управления автоом, если такой договор заключен для управления автоом:		Договор купли-продажи, № А-193/12И от 20.12.2012, выдан 20.12.2012	
		Договор купли-продажи, № 1-201/21ИИ, выдан 04.10.2017	
		Имя документа:	
		Имя документа:	

Имя документа: лист 4 документа № 4

М.П.:



ФЕДОРОВ, И

инициалы, фамилия

Информация		Лист 5	
ИНС Объект недвижимости		Всего объектов: 3	
Лист № 5 датирован 2	Всего листов датирован 2: 12	Всего документов: 3	Всего листов документов: 36
Календарный номер:	18-26-030203-182	Имя документа:	
		Имя документа:	
5.3	дата государственной регистрации;	Адрес:	
номер государственной регистрации:		30.07.2019 11:59:13	
проез. на который установлена регистрация:		18-26-030203-182-18/001/2019-124	
обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.07.2019 с 20.07.2019 по 3 года	
лица, в пользу которых установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости:		Наковалев Елена Степановна	
основание государственной регистрации:		Документальное соглашение к договору №1 от 28.09.2018 к договору аренды нежилого помещения, № 01-ДДА-01-18, выдан 28.03.2018	
		Документальное соглашение к договору №1 от 31.10.2018 к договору аренды нежилого помещения, № 01-ДДА-01-18, выдан 28.03.2018	
		Документальное соглашение №2 от 31.10.2018 к договору аренды нежилого помещения, № 01-ДДА-01-18, выдан 28.03.2018	
		Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	
		Договор аренды нежилого помещения, № 01-ДДА-01-18, выдан 28.03.2018, дата государственной регистрации: 20.07.2019, номер государственной регистрации: 18-26-030203-182-18/001/2019-123	
		Документальное соглашение к договору №01-ДДА-01-18 от 28.03.2018г. Арбитраж нежилого помещения, № 1, выдан 01.08.2020	
		Документальное соглашение к договору аренды нежилого помещения, № 7, выдан 01.01.2021, дата регистрации: 22.06.2021, номер государственной регистрации: 18-26-030203-182-18/001/2021-146	
		Документальное соглашение к договору аренды нежилого помещения, № 7, выдан 01.09.2020, дата государственной регистрации: 22.06.2021, номер государственной регистрации: 18-26-030203-182-18/001/2021-147	
		Документальное соглашение к договору №01-ДДА-01-18 от 28.03.2018 г. аренды нежилого помещения, выдан 01.06.2022	
		Имя документа:	
		Имя документа:	

Имя документа: лист 5 документа № 5

М.П.:



ФЕДОРОВ, И

инициалы, фамилия

М.П.:

М.П.:



Документы, предоставленные Заказчиком (42/155)

Датум № 8		Полное наименование документа	
17.01.2021г.		инв.объекта недвижимости	
Датум № 6 раздел 2		Всего листов раздела 2 12	
17.01.2021г.		Всего листов раздела 3	
Каталожный номер		Всего листов раздела 36	
5.7	18.28.010201:182	Проект градостроительной документации, выдан 23.07.2021, для государственной регистрации: 28.08.2014, номер государственной регистрации: 18-18-01/019/2014-016 Договор купли-продажи, № 1-2017/2014, выдан 04.10.2017 Протоколное соглашение в договоре аренды недвижимого имущества №А-21/21/21 от 04.07.2017г., № А-21/21/21, выдан 01.07.2017	данные отсутствуют
5.7	12.10.2017:12.44	Аренд 12.10.2017:12.44 18.28.010201:182-18/001/2017-47 Срок действия с 12.09.2008 по 31.03.2050 с 12.09.2008 по 31.03.2050 Общество с ограниченной ответственностью "Амар" в Юр. лице: 772924128 Договор аренды нежилого имущества, № А-05/01П, выдан 03.12.2007, для государственной регистрации: 18-18-01/019/2008-449 Протоколное соглашение по договору аренды недвижимого имущества № А-05/01П от 03.12.2007, №А-05/01П:182-18/002/2018-79 Договор купли-продажи, выдан 21.07.2021 Договор купли-продажи, № 01/2018ИП, выдан 04.10.2017 Договорное соглашение №2 от 03.12.2007г. к договору аренды нежилого имущества № А-05/01П от 03.12.2007г.	ФЕОДОРОВ И Иванович, фамилия
Датум № 5 раздел 2		инв.объекта недвижимости	
17.08.2021г.		Всего листов раздела 2 12	
Каталожный номер		Всего листов раздела 3	
18.28.010201:182		Всего листов раздела 36	
5.5	12.10.2017:12.31.01	Аренд 12.10.2017:12.31.01 18.28.010201:182-18/001/2017-54 Срок действия с 01.05.2020 по 01.05.2020 с 01.05.2015 по 01.05.2020 Иванов Андрей Александрович Договор аренды недвижимого имущества, № А-45/13И, выдан 08.07.2017, для государственной регистрации: 05.08.2016, номер государственной регистрации: 18-18/001-18/001/017/2016-89941 Договорное соглашение к договору аренды недвижимого имущества, № А-45/13И, выдан 01.05.2015 Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021 данные отсутствуют	ФЕОДОРОВ И Иванович, фамилия
5.6	12.10.2017:12.21.01	Аренд 12.10.2017:12.21.01 18.28.010201:182-18/001/2017-54 Срок действия с 28.08.2014 по 04.07.2021 Общество с ограниченной ответственностью "ТВОЕ", ИНН: 7706041162 Договорное соглашение от 03.07.2019 г. к договору аренды нежилого имущества, № А-21/21/21, выдан 04.07.2013, для государственной регистрации: 14.01.2020, номер государственной регистрации: 18.28.010201:182-18/001/2019-128 Договорное соглашение от 01.06.2020 г. к договору аренды нежилого имущества, № А-21/21/21, выдан 04.07.2013, для государственной регистрации: 16.07.2020, номер государственной регистрации: 18.28.010201:182-18/001/2020-128	ФЕОДОРОВ И Иванович, фамилия

Документы, предоставленные Заказчиком (43/155)

	Имя организации	Лист 10
	Имя объекта заказываемости	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2 13	Всего листов раздела 3
		Всего листов разделов 56
Квадратный номер:	18-26-01000-182	

5.9	сведения об организации залогов и о документах залога, если таковой залогом является для залога имущество:	Листы от 12.10.2017 по 13.12.2011 18-26-01000-182-18-0001-2017-48 Срок действия с 18.08.2008 по 31.07.2009 Объекты с ограниченной ответственностью "ТЭМЭИ и КС", ИНН 7727245824 Договор аренды нежилого помещения № А-13/07И, выдан 03.12.2007 дата государственной регистрации 18.08.2008, номер государственной регистрации: 18-14-01/18/2008-991 Договор купли-продажи, выдан 04.12.2007 Договор купли-продажи, выдан 23.07.2002 Договорительное соглашение от 01.07.2015 в пользу аренды № А-13/07И, выдан 03.12.2007, дата государственной регистрации: 03.02.2016, номер государственной регистрации: 18-14-001-18/001-18/001-005/2016-2911 Соглашение от 01.11.2012 г. о продаже доли в уставном капитале к Договору аренды нежилого помещения, № А-13/07И, выдан 03.12.2007, дата государственной регистрации: 21.11.2013, номер государственной регистрации: 18-14-01/17/2013-507 Договор купли-продажи, № 1-201/7ИИИ, выдан 04.10.2017 Договорительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № А-13/07И от 03.12.2007 г., № 6И, выдан 06.05.2010 Договорительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № А-13/07И от 03.12.2007 г., выдан 04.04.2010
-----	--	---



Имя организации: **ООО "АЭРОПОРБ-Н"**
 Имя объекта заказываемости: **ОАО "ЭРА-СЕРВИС"**
 Лист № 9

	Имя организации	Лист 9
	Имя объекта заказываемости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2 12	Всего листов раздела 3
		Всего листов разделов 36
Квадратный номер:	18-20-01001-182	
5.8	сведения об организации залогов и о документах залога, если таковой залогом является для залога имущество:	Листы от 12.10.2017 по 13.12.2011 18-20-01001-182-18-0001-2017-46 Срок действия с 18.08.2008 по 03.12.2009 Объекты с ограниченной ответственностью "Остим", ИНН 772551510 Договор аренды нежилого помещения (с арендатором), № А-4/07И, выдан 03.12.2007, дата государственной регистрации: 18.08.2008, номер государственной регистрации: 18-14-01/03/2008-267 Договорительное соглашение, № 1, выдан 03.12.2007 Договор купли-продажи, выдан 23.07.2011, дата государственной регистрации: 23.12.2010, номер государственной регистрации: 18-14-01/11/2010-414 Договор купли-продажи, № 1-201/7ИИИ, выдан 04.10.2017 Договорительное соглашение № 6 в аренду, № А-4/07И от 03.12.2007 г. аренда нежилого помещения, № А-4/07И, выдан 03.12.2007, дата государственной регистрации: 22.06.2011, номер государственной регистрации: 18-26-01000-182-18/07/2011-158 Имя организации: ООО "ЭРА-СЕРВИС" Имя объекта заказываемости: ОАО "ЭРА-СЕРВИС" Лист № 10



Лист № 13 из листа 2		Всего листов документа 2, 12		Всего листов выписки 36	
Лист № 14 из листа 2		Всего листов документа 2, 12		Всего листов выписки 36	
Кодированный номер	18-26-010203-182	данные отсутствуют			
6	Заявление об урегулировании задолженности перед кредитными организациями	данные отсутствуют			
7	Сведения о заключении в отношении залогодержателя сделки	данные отсутствуют			
8	Сведения об изменении решения об инициации процедуры для государственного и муниципального учета	данные отсутствуют			
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его доверенного представителя	данные отсутствуют			
10	Предоставления и сведения о наличии государственного, но не государственного, земельного или иного государственного, государственного права (привлечения, предоставления права, оформления права или оформления объекта недвижимости, сделки и инициации объекта недвижимости)	Предоставления документов на государственную регистрацию. Регистрации в отношении сделки об оформлении (оформлении) права			

подпись инициатора документа

ФЕДОТОВЕ, И

ИНТЕРНЕТ, ФЕДЕТИН

Лист № 11 из листа 2		Всего листов документа 2, 12		Всего листов выписки 36	
Лист № 12 из листа 2		Всего листов документа 2, 12		Всего листов выписки 36	
Кодированный номер	18-26-030203-182	данные отсутствуют			
5.12	Имя	Андрей			
	Имя государственной регистрации	12.10.2017 17:11:58			
	номер государственной регистрации	18-26-010201-182-180012017-40			
	дата, на которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 20.12.2012 по 31.01.2018 с 20.12.2012 по 31.01.2018			
	дата, в которую истекло установленное ограничение права и обременение объекта недвижимости	Объектно с ограниченной ответственностью "Рембел", ИНН: 18-0013053			
	основание государственной регистрации	Договор аренды недвижимого имущества, № А-150/12И, выдан 20.12.2012, для государственной регистрации: 18-08-2016, номер государственной регистрации: 18-18001-180010172016-4898/1			
	основание государственной регистрации	Договор купли-продажи, № 1-2017/ИИ, выдан 04.10.2017			
	основание об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права или иного обременения в силу закона сделки сделки, сделки, сделки	Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021			
	данные отсутствуют				
5.13	Имя	Андрей			
	Имя государственной регистрации	03.06.2017 08:20:28			
	номер государственной регистрации	18-26-010201-182-180022021-148			
	дата, на которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 22.03.2021 по 3 года			
	дата, в которую истекло установленное ограничение права и обременение объекта недвижимости	Иркутская Амур Физсикол			
	основание государственной регистрации	Договор аренды нежилого помещения, № 04-11/А-2021, выдан 22.03.2021, для государственной регистрации: 03.06.2021, номер государственной регистрации: 18-26-010203-182-180122021-148			
	основание об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права или иного обременения в силу закона сделки сделки, сделки, сделки	данные отсутствуют			

подпись инициатора документа

ФЕДОТОВЕ, И

Документы, предоставленные Заказчиком (45/155)

Документы, предоставленные Заказчиком (46/155)


Помещение			
Лист № 1 из листа 5		Всего листов выдела 5: 22	
№ 17.08.2021г.		№ 17.08.2021г.	
Кадстровый номер: 18:06:0090001:182		№ 182	
Масштаб: 1			
<p>Выпуск из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади объектов недвижимости (План размещения помещений, машино-мест на этаже (план этажа))</p> <p>Выдел 5 Лист 15</p>			
Датум: 15.08.2021		Всего листов выдела: 22	
Кадстровый номер: 18:06:0090001:182		№ 182	
<p>Помещение</p> <p>№ 182</p> <p>Всего листов выдела: 22</p> <p>№ 182</p>			
<p>Инициалы, Фамилия</p> <p>№ 182</p>			

Помещение			
Лист № 2 из листа 5		Всего листов выдела 5: 22	
№ 17.08.2021г.		№ 17.08.2021г.	
Кадстровый номер: 18:06:0090001:182		№ 182	
Масштаб: 1			
<p>Выпуск из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади объектов недвижимости (План размещения помещений, машино-мест на этаже (план этажа))</p> <p>Выдел 5 Лист 16</p>			
Датум: 16.08.2021		Всего листов выдела: 26	
Кадстровый номер: 18:06:0090001:182		№ 182	
<p>Помещение</p>			
<p>Инициалы, Фамилия</p> <p>№ 182</p>			



Документы, предоставленные Заказчиком (47/155)

Масштаб: 1




Лист № 2 раздела 5	Итого листов раздела: 5, 22	Всего разделов: 3	Всего листов комплекта: 36
[17.08.2021г.]			
Адвкатский номер: 18.96.01003.183		Новая стажировка: 3	

Титульный лист объекта недвижимости

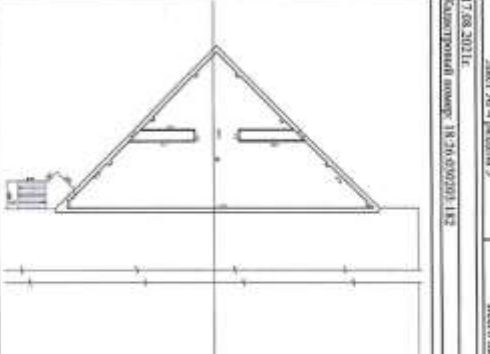
Лист 17

Подпись главного инженера: Наталья Николаевна
 по заданию Заказчика

ООО «ФИНАНСОВАЯ ГРУППА»
 Исполнитель: Финансовый директор



Масштаб: 1




Лист № 4 раздела 5	Итого листов раздела: 5, 22	Всего разделов: 3	Всего листов комплекта: 36
[17.08.2021г.]			
Адвкатский номер: 18.96.01003.183		Новая стажировка: 3	

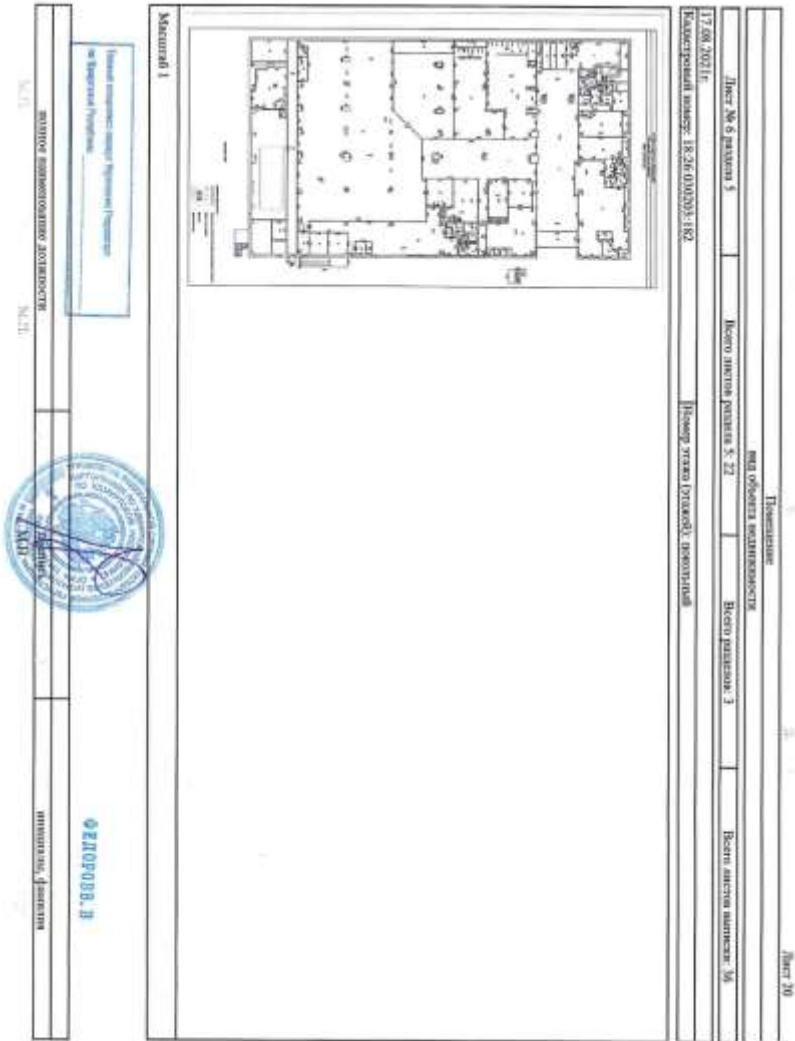
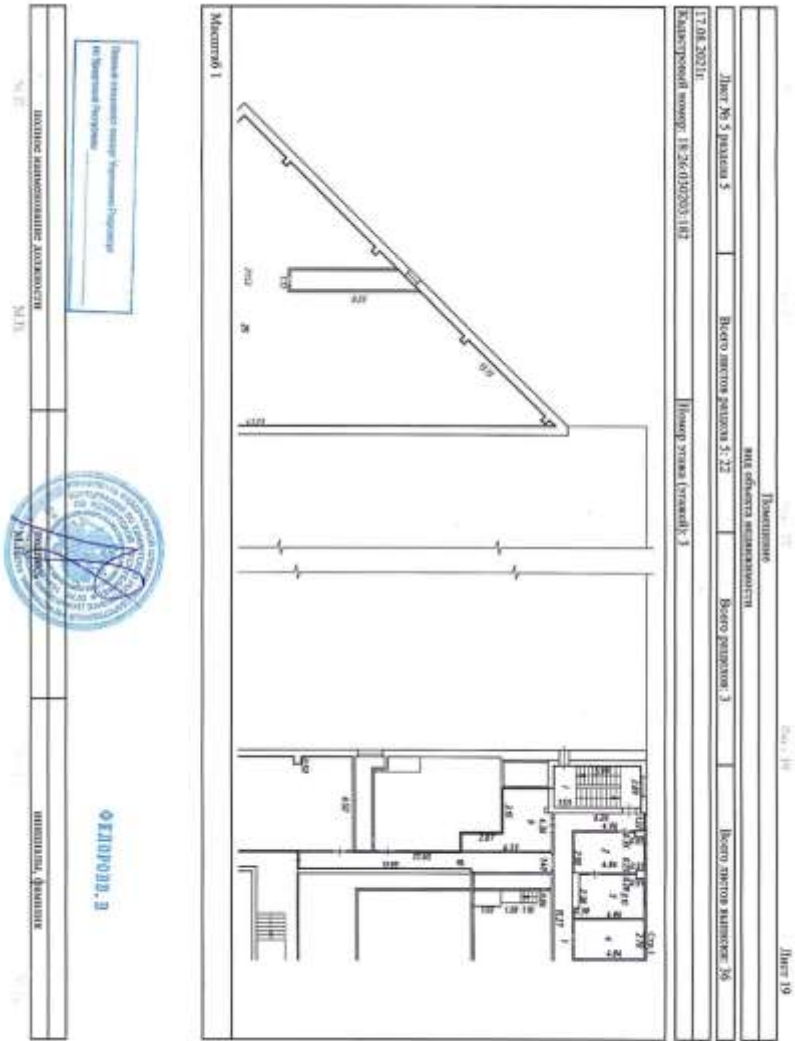
Титульный лист объекта недвижимости

Лист 18

Подпись главного инженера: Наталья Николаевна
 по заданию Заказчика

ООО «ФИНАНСОВАЯ ГРУППА»
 Исполнитель: Финансовый директор



Масштаб: 1

Лист № 9 раздела 5
Кладовый номер: 18.26.010001.182

Показание	Дата измерения	Единица измерения
Всего световых датчиков: 3	17.08.2021г.	шт.
Всего мест выписки: 26	17.08.2021г.	шт.

Лист 23

ФЕДОРОВ, В

Лист 23

ФЕДОРОВ, В

Масштаб: 1

Лист № 10 раздела 5
Кладовый номер: 18.26.010001.183

Показание	Дата измерения	Единица измерения
Всего световых датчиков: 3	17.08.2021г.	шт.
Всего мест выписки: 26	17.08.2021г.	шт.

Лист 24

ФЕДОРОВ, В

Лист 24

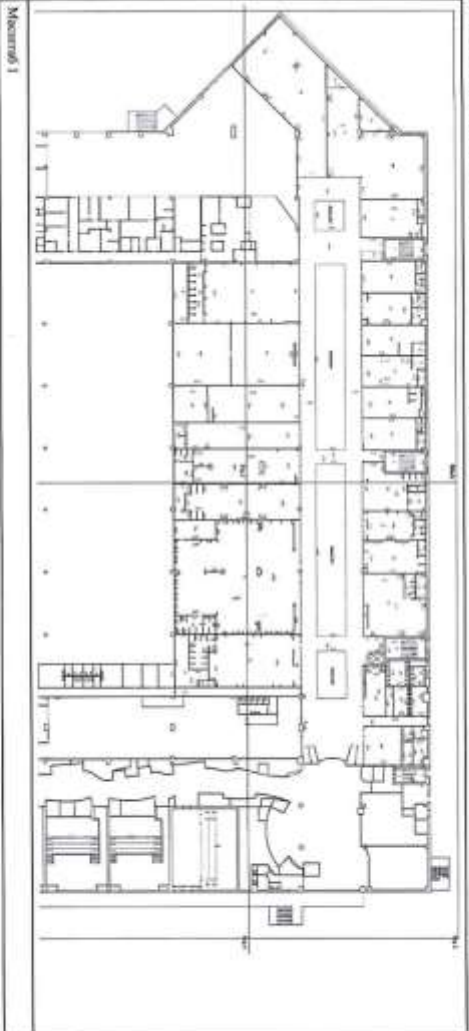
ФЕДОРОВ, В

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-111b44d3387f
Страница 113 из 234



Документы, предоставленные Заказчиком (51/155)

Масштаб: 1



Лист № 11 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

Всего разделов: 3

Всего листов чертежей: 16

Кодификационный номер: 18.06.010101-193

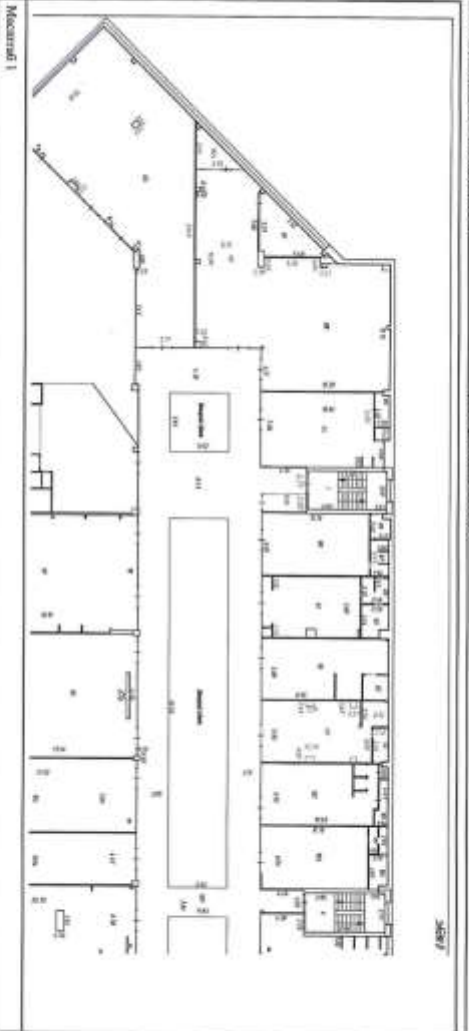
Номер этажа (этажей): 2

Исполнитель: ФИЛИАЛ «ОБЪЕКТЫ НЕЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ГОРОДА МОСКВЫ»

Исполнитель, фамилия: ФЕДОРОВ, В.

Лист 25

Масштаб: 1



Лист № 12 раздела 5

Всего листов раздела 5: 22

Всего разделов: 3

Всего листов чертежей: 16

Кодификационный номер: 18.06.010101-193

Номер этажа (этажей): 2

Исполнитель: ФИЛИАЛ «ОБЪЕКТЫ НЕЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ГОРОДА МОСКВЫ»

Исполнитель, фамилия: ФЕДОРОВ, В.

Лист 26



№ 17.08.2021г.

Лист № 14 раздела 5

Всего листов раздела 5.22

Всего листов раздела 3

Всего листов раздела 3б

Кадастровый номер: 18:26:0100101:182

Новый этаж (этажи): 2

Матрица 1

№ 17.08.2021г.

Лист № 13 раздела 5

Всего листов раздела 5.22

Всего листов раздела 3

Всего листов раздела 3б

Кадастровый номер: 18:26:0100101:182

Новый этаж (этажи): 2

Матрица 1

Исполнительная документация	№ 17.08.2021г.	Исполнительная документация
Исполнительная документация	№ 17.08.2021г.	Исполнительная документация

№ 17.08.2021г.

Лист № 14 раздела 5

Всего листов раздела 5.22

Всего листов раздела 3

Всего листов раздела 3б

Кадастровый номер: 18:26:0100101:182

Новый этаж (этажи): 2

Матрица 1

Исполнительная документация	№ 17.08.2021г.	Исполнительная документация
Исполнительная документация	№ 17.08.2021г.	Исполнительная документация

Документы, предоставленные Заказчиком (54/155)

[Печать государственного учреждения "Городской Центральный архив" (Иркутская область)]			
Имя объекта экспертизы		Имя объекта экспертизы	
Лист № 18 из листа 5	Всего листов раздела 5.23	Число разделов 5	Всего листов раздела 5Ф
Кадатровый номер: 18-26-00000-182		[номер этажа (этажи): 1	
[Печать государственного учреждения "Городской Центральный архив" (Иркутская область)]			
[Секция: 5.23]			
[СЧЛ]			

[Печать государственного учреждения "Городской Центральный архив" (Иркутская область)]			
Имя объекта экспертизы		Имя объекта экспертизы	
Лист № 17 из листа 5	Всего листов раздела 5.23	Число разделов 5	Всего листов раздела 5Ф
Кадатровый номер: 18-26-00000-182		[номер этажа (этажи): 1	
[Печать государственного учреждения "Городской Центральный архив" (Иркутская область)]			
[Секция: 5.23]			
[СЧЛ]			

[Печать государственного учреждения "Городской Центральный архив" (Иркутская область)]			
Имя объекта экспертизы		Имя объекта экспертизы	
Лист № 17 из листа 5	Всего листов раздела 5.23	Число разделов 5	Всего листов раздела 5Ф
Кадатровый номер: 18-26-00000-182		[номер этажа (этажи): 1	
[Печать государственного учреждения "Городской Центральный архив" (Иркутская область)]			
[Секция: 5.23]			
[СЧЛ]			

[Печать государственного учреждения "Городской Центральный архив" (Иркутская область)]			
Имя объекта экспертизы		Имя объекта экспертизы	
Лист № 17 из листа 5	Всего листов раздела 5.23	Число разделов 5	Всего листов раздела 5Ф
Кадатровый номер: 18-26-00000-182		[номер этажа (этажи): 1	
[Печать государственного учреждения "Городской Центральный архив" (Иркутская область)]			
[Секция: 5.23]			
[СЧЛ]			

Документы, предоставленные Заказчиком (55/155)

Масштаб 1

Плановый вид объекта недвижимости

Лист № 19 раздела 5

Квартальный номер: 18-26-010001-182

17.08.2021г.

Инициал, фамилия: ФЕДОРОВ, И

Подпись: [Подпись]

М.П. [Печать]

Инициал, фамилия: ФЕДОРОВ, И

Лист 25

вид объекта недвижимости

Всего листов раздела: 5

Всего листов выделен: 36

Инициал, фамилия: ФЕДОРОВ, И

Подпись: [Подпись]

М.П. [Печать]

Инициал, фамилия: ФЕДОРОВ, И

Масштаб 1

Плановый вид объекта недвижимости

Лист № 20 раздела 5

Квартальный номер: 18-26-010001-182

17.08.2021г.

Инициал, фамилия: ФЕДОРОВ, И

Подпись: [Подпись]

М.П. [Печать]

Инициал, фамилия: ФЕДОРОВ, И

Лист 24

вид объекта недвижимости

Всего листов раздела: 5

Всего листов выделен: 36

Инициал, фамилия: ФЕДОРОВ, И

Подпись: [Подпись]

М.П. [Печать]

Инициал, фамилия: ФЕДОРОВ, И



Документы, предоставленные Заказчиком (56/155)

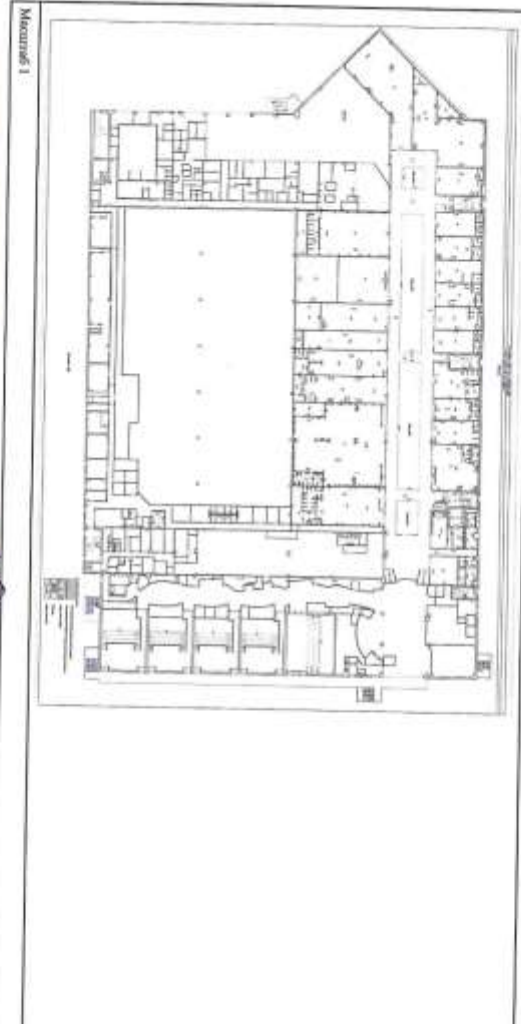
Копия документа, являющегося частью документа, предоставленного заказчиком

Копия инвентаризационной ведомости

М.П.

ФЕОРОВ, И

Масштаб: 1



Лист № 21 раздела 5
Всего листов раздела 5: 22
Всего листов выделен: 16

Календарный номер: М.56/155/2021-162

Вид объекта недвижимости: Помещение

Всего листов выделен: 3

Вид объекта недвижимости: Помещение

Лист 35

подпись: _____

М.П.

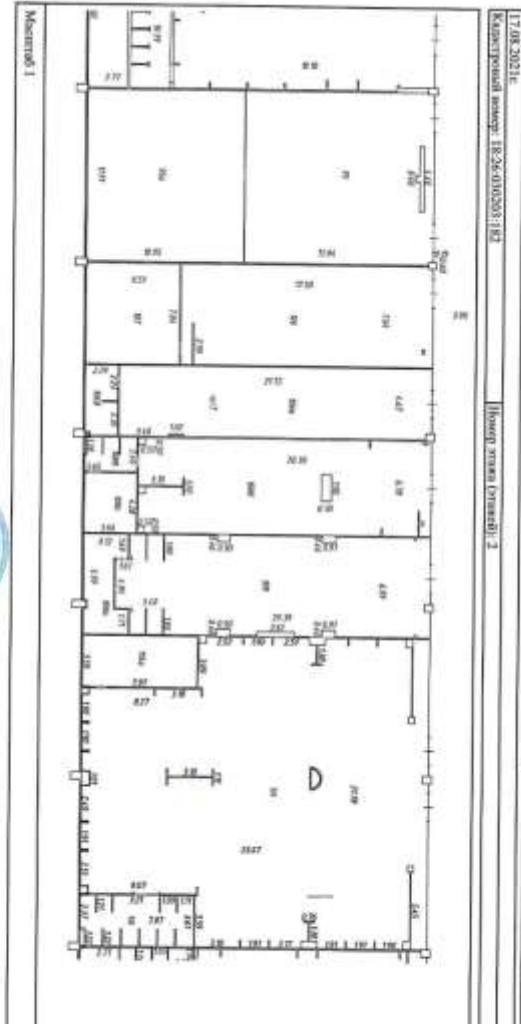
Копия документа, являющегося частью документа, предоставленного заказчиком

Копия инвентаризационной ведомости

М.П.

ФЕОРОВ, В

Масштаб: 1



Лист № 22 раздела 5
Всего листов раздела 5: 22
Всего листов выделен: 16

Календарный номер: М.56/155/2021-162

Вид объекта недвижимости: Помещение

Всего листов выделен: 3

Вид объекта недвижимости: Помещение

Лист №

подпись: _____

М.П.



		Полное наименование		
		Му. объект недвижимости		
Лист №2 выдан: 2		Всего листов выдано: 3	Всего листов выдано: 3	
Каталоговый номер:		18-26-030203-183		
5.2	НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	Адрес:	31.10.2018 14:35:27	
	дата государственной регистрации:	номер государственной регистрации:	18-26-030203-183-18/001/2018-14	
	срок, на который установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.07.2010 по 15.07.2030		
	дата, в которую истекло установленное ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Объектно с описательной идентификацией "800 Адамс", ИНН: 771762166		
	наименование государственной регистрации:	Договорное соглашение от 01.08.2018 с датой от даты окончания ипотеки о передаче права и обязанности, № А-120/10И, выдан 09.07.2010, дата государственной регистрации: 11.10.2018, номер государственной регистрации: 18-26-030203-183-18/001/2018-16		
	договор купли-продажи, выдан 23.07.2010, номер государственной регистрации: 14-18-01/07/2010-12	Другое право недвижимого имущества (с приоритетом), № А-120/10И, выдан 09.07.2010, дата государственной регистрации: 23.07.2010, номер государственной регистрации: 14-18-01/07/2010-12		
	договор залога, выдан 23.07.2010	Договор залога, выдан 23.07.2010		
	договорное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества №А-120/10И от 09.07.2010, выдан 14.07.2020	Договорное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества №А-120/10И от 09.07.2010, выдан 14.07.2020		
	договорное соглашение к договору аренды недвижимого имущества, выдан 14.04.2021, дата государственной регистрации: 21.08.2021, номер государственной регистрации: 18-26-030203-183-18/07/2021-31	Договорное соглашение к договору аренды недвижимого имущества, выдан 14.04.2021, дата государственной регистрации: 21.08.2021, номер государственной регистрации: 18-26-030203-183-18/07/2021-31		
	данные государственной регистрации	данные государственной регистрации		
	данные государственной регистрации	данные государственной регистрации		

ФЕДЕРАЦИЯ



полное наименование

Лист 4

		Полное наименование		
		Му. объект недвижимости		
Лист №1 выдан: 1		Всего листов выдано: 3	Всего листов выдано: 3	
Каталоговый номер:		18-26-030203-183		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ШЕСТНАДЦАТЬ"		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Объект недвижимости: 18-26-030203-183-18/07/2021-34 17.08.2021 12:16:44 данные отсутствуют		
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона отозвать предыдущего акта, отмены:	4.1 данные отсутствуют		
5	Отсутствует ли право и обременение объекта недвижимости:	5.1 данные отсутствуют		
	дата государственной регистрации:	17.08.2021 14:55:48		
	номер государственной регистрации:	18-26-030203-183-18/17/2021-52		
	срок, на который установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.04.2021 по 31.03.2056		
	дата, в которую истекло установленное ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Объектно с описательной идентификацией "Ураловская компания", "Альфа-Клининг", ИНН: 7728142469		
	основание государственной регистрации:	Правомочия на приобретение имущества Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ШЕСТНАДЦАТЬ", № 4321, выдан 18.05.2021		
	основание государственной регистрации:	данные отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	данные отсутствуют		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист 2 Лист 3

Полное наименование

		Полное наименование		
		Му. объект недвижимости		
Лист №1 выдан: 1		Всего листов выдано: 3	Всего листов выдано: 3	
Каталоговый номер:		18-26-030203-183		

		Полное наименование		
		Му. объект недвижимости		
Лист №1 выдан: 1		Всего листов выдано: 3	Всего листов выдано: 3	
Каталоговый номер:		18-26-030203-183		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ШЕСТНАДЦАТЬ"		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Объект недвижимости: 18-26-030203-183-18/07/2021-34 17.08.2021 12:16:44 данные отсутствуют		
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона отозвать предыдущего акта, отмены:	4.1 данные отсутствуют		
5	Отсутствует ли право и обременение объекта недвижимости:	5.1 данные отсутствуют		
	дата государственной регистрации:	17.08.2021 14:55:48		
	номер государственной регистрации:	18-26-030203-183-18/17/2021-52		
	срок, на который установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.04.2021 по 31.03.2056		
	дата, в которую истекло установленное ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Объектно с описательной идентификацией "Ураловская компания", "Альфа-Клининг", ИНН: 7728142469		
	основание государственной регистрации:	Правомочия на приобретение имущества Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ШЕСТНАДЦАТЬ", № 4321, выдан 18.05.2021		
	основание государственной регистрации:	данные отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	данные отсутствуют		

Федеральное агентство технического регулирования
на Федеральный Регистр

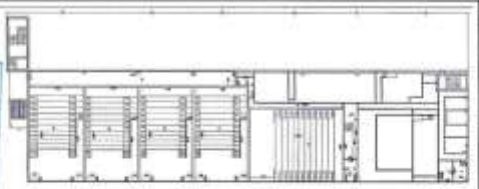

ФЕДЕРАЦИЯ

		Полное наименование		
		Му. объект недвижимости		
Лист №1 выдан: 1		Всего листов выдано: 3	Всего листов выдано: 3	
Каталоговый номер:		18-26-030203-183		

Документы, предоставленные Заказчиком (59/155)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном характере права и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 [Экз. зарегистрированной недвижимости, инвентаризация на кадастровый лист]

Формат: 5 Лист: 6


Помещение			
№3 объекта недвижимости		№3 объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
Кадастровый номер: 18-ЖК-01/001-143	Новый кадастровый номер: 3		
			
Метрику: Фонд государственного имущества Республики Татарстан Федеральное государственное учреждение "Фонд государственного имущества Республики Татарстан"			
			
Федерация Республика Татарстан Министр Министр			

Помещение		Лист: 5	
№3 объекта недвижимости		№3 объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
Кадастровый номер:	18-ЖК-01/001-143		
6	Заявления в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
7	Сведения о регистрации в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об отчуждении имущества для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии зарегистрированных ограничений без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
10	Права собственности и аренды и другие ограничения, но не государственные, законные о предоставлении государственной регистрации права (аренды, ипотеки, залога, права на обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости)	данные отсутствуют	

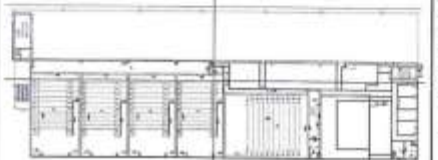
Подпись и печать государственного органа Подпись и печать		Подпись и печать государственного органа Подпись и печать	
		Федерация Республика Татарстан Министр Министр	




Документы, предоставленные Заказчиком (60/155)

		
наименование документа наименование документа		
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 3
Категорный номер: 14:26:002001143	Инвер: улица (улицы): 3	
наименование объекта недвижимости наименование объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 3
Лист № 1011:	Инвер: улица (улицы): 3	
наименование документа наименование документа		
наименование документа наименование документа		

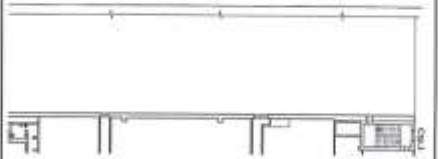
Масштаб: 1



Лист 1

		
наименование документа наименование документа		
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 3
Категорный номер: 14:26:002001143	Инвер: улица (улицы): 3	
наименование объекта недвижимости наименование объекта недвижимости		
наименование документа наименование документа		
наименование документа наименование документа		

Масштаб: 1



Лист 8



Масштаб: 1

Плановый вид объекта недвижимости

ФЕДОРОВ, В

лист 9

Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5 12	Всего листов 3	Всего листов иллюстрац. 17
Кадстровый номер: 18:06:01001-183	Номер этажа (этажей): 3		

Федеральное государственное учреждение "Универсальный оценочный центр"

платное выделение земельности

ФЕДОРОВ, В

Масштаб: 1

Плановый вид объекта недвижимости

ФЕДОРОВ, В

лист 10

Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5 12	Всего листов 3	Всего листов иллюстрац. 17
Кадстровый номер: 18:06:01001-183	Номер этажа (этажей): 3		


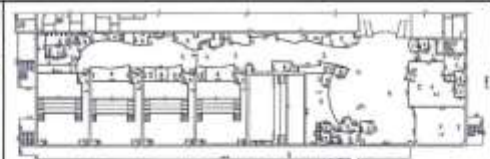
Федеральное государственное учреждение "Универсальный оценочный центр"

платное выделение земельности



ФЕДОРОВ, В

Документы, предоставленные Заказчиком (62/155)



		<p style="text-align: right;">Покупатель</p> <p style="text-align: center;">Имя объекта недвижимости</p>		
Лист № 7 разряда 3		Всего листов разряда 5: 12	Всего листов выписки: 17	
Кадастровый номер: 50:06:0090301:033		Этаж: этаж (этажи): 2		

<p>Содержание документа: Проектная документация по плану строения</p>		
		
<p>ФИЛАНОВ, П</p>		
		

Покупатель недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 6 разряда 5	Всего листов разряда 5: 12	Всего листов выписки: 3	Всего листов выписки: 17
Кадастровый номер: 50:06:0090301:033		Этаж: этаж (этажи): 2	









<p>Содержание документа: Проектная документация по плану строения</p>		
		
<p>ФИЛАНОВ, П</p>		
		

Покупатель недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 6 разряда 5	Всего листов разряда 5: 12	Всего листов выписки: 3	Всего листов выписки: 17
Кадастровый номер: 50:06:0090301:033		Этаж: этаж (этажи): 2	

<p>Содержание документа: Проектная документация по плану строения</p>		
		
<p>ФИЛАНОВ, П</p>		
		



Документы, предоставленные Заказчиком (63/155)

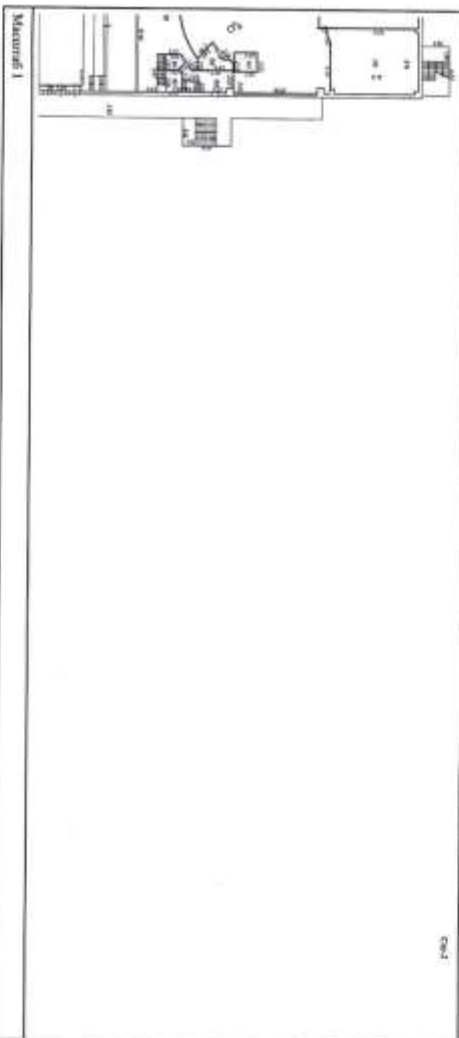
<p>Имя и фамилия заказчика</p> <p>Имя и фамилия заказчика</p>		<p>Имя и фамилия заказчика</p> <p>Имя и фамилия заказчика</p>
<p>Подпись заказчика</p> <p>Подпись заказчика</p>		<p>Подпись заказчика</p> <p>Подпись заказчика</p>
<p>Имя и фамилия заказчика</p> <p>Имя и фамилия заказчика</p>		<p>Имя и фамилия заказчика</p> <p>Имя и фамилия заказчика</p>
<p>Подпись заказчика</p> <p>Подпись заказчика</p>		<p>Подпись заказчика</p> <p>Подпись заказчика</p>
<p>Имя и фамилия заказчика</p> <p>Имя и фамилия заказчика</p>		<p>Имя и фамилия заказчика</p> <p>Имя и фамилия заказчика</p>
<p>Подпись заказчика</p> <p>Подпись заказчика</p>		<p>Подпись заказчика</p> <p>Подпись заказчика</p>
<p>Имя и фамилия заказчика</p> <p>Имя и фамилия заказчика</p>		<p>Имя и фамилия заказчика</p> <p>Имя и фамилия заказчика</p>
<p>Подпись заказчика</p> <p>Подпись заказчика</p>		<p>Подпись заказчика</p> <p>Подпись заказчика</p>



Документы, предоставленные Заказчиком (64/155)

Полное наименование организации		Имя объекта недвижимости	
Лист № 10 раздела 5		Всего листов раздела 5: 12	
17.08.2017г.		Всего листов выписки: 17	
Кадастровый номер: 18:08:01001:183		Новый этап (этапы): 3	

Масштаб: 1



См-3


Полное наименование организации: ООО "Специализированный центр "Ресурс Сервис" в Иркутске Иркутск

Иркутская область, Иркутский район, с/пос. Кривошеино, д. 5, Кривошеино, К.С.

Иркутская область, Иркутский район, с/пос. Кривошеино, д. 5, Кривошеино, К.С.

Полное наименование организации		Имя объекта недвижимости	
Лист № 11 раздела 5		Всего листов раздела 5: 12	
17.08.2017г.		Всего листов выписки: 17	
Кадастровый номер: 18:08:01001:183		Новый этап (этапы): 3	

Масштаб: 1



См-3

Полное наименование организации: ООО "Специализированный центр "Ресурс Сервис" в Иркутске Иркутск

Иркутская область, Иркутский район, с/пос. Кривошеино, д. 5, Кривошеино, К.С.

Иркутская область, Иркутский район, с/пос. Кривошеино, д. 5, Кривошеино, К.С.



Документы, предоставленные Заказчиком (66/155)

		Инициатор	
		лицо, обладающее полномочиями	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выделов: 25
Календарный номер: 18.06.030001.201			

5.1	лицо, осуществляющее исполнение	Адреса
	дата государственной регистрации документа государственной регистрации	29.07.2020 12:43:46
	номер государственной регистрации документа государственной регистрации	18.06.030001.201-180001/2020-8
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 29.07.2020 по 29.07.2029 - на срок 60 месяцев
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Тив Фанити", ИНН: 5401139599
	основание государственной регистрации:	договор аренды нежилого помещения, № 25-ДД-11-19, датой государственной регистрации: 29.07.2020, номер государственной регистрации: 18.06.030001.201-180001/2020-7
	сведения об осуществляющем государственную регистрацию субъекте, права, ограничения права без необходимости в силу закона обратиться к регистрирующему органу:	договор купли-продажи, датой 23.07.2021
	сведения об управляющем здании в отношении государственной регистрации, если такой договор заключен или управляющим зданием:	договор купли-продажи, датой 23.07.2021
	сведения о заключении в отношении государственной регистрации права	договор отсутствует
	сведения о наличии решения об отчуждении недвижимого имущества для государственной регистрации:	договор отсутствует
	сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	договор отсутствует
	предоставляются и сведения о наличии по-прежнему, но не государственной регистрации о передаче государственной регистрации права (срок, срок государственной регистрации права или оформления права, информация о наличии государственной регистрации, сведения о государственной регистрации):	договор отсутствует

5.2	лицо, обладающее полномочиями	Инициатор, Должник

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном зарегистрированном в зарегистрированном праве на объект недвижимости. Сведения о зарегистрированных лицах.

Раздел 2: Лист 2

		Инициатор	
		лицо, обладающее полномочиями	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выделов: 25
Календарный номер: 18.06.030001.201			

1	Правообладатель (правообладатели): Вид, место, дата и время государственной регистрации	1.1	Закрытый акционерный инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ШЕСТИМАШТАП" Общества с ограниченной ответственностью
2	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона обратиться к регистрирующему органу:	2.1	Общая доля в собственности 18.06.030001.201-18072/2021-15
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации права:	3.1	договор отсутствует
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права, ограничения права без необходимости в силу закона обратиться к регистрирующему органу:	4.1	договор отсутствует
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации права, ограничения права без необходимости в силу закона обратиться к регистрирующему органу:	5.1	договор отсутствует

Инициатор, Должник

Инициатор, Должник



		Печатание	
		или объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 22	Всего разделов: 3	Всего листов приложений: 25
17.04.2018г.	Скачано с сервера: 18.06.03/003.201	Имя файла (язык): 1	
Масштаб: 1 Форма документа: <input type="checkbox"/> скан <input type="checkbox"/> электронный документ <input type="checkbox"/> файл			
Имя документа: <input type="text"/>			
Имя файла: <input type="text"/>		ФИО: <input type="text"/>	
Имя документа: <input type="text"/>		Имя файла: <input type="text"/>	
Имя документа: <input type="text"/>		Имя файла: <input type="text"/>	
Имя документа: <input type="text"/>		Имя файла: <input type="text"/>	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и информационном правовом статусе объекта недвижимости

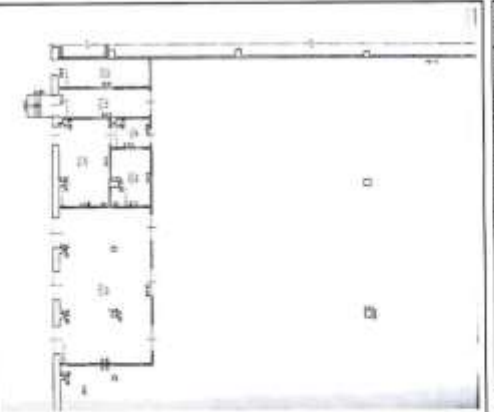

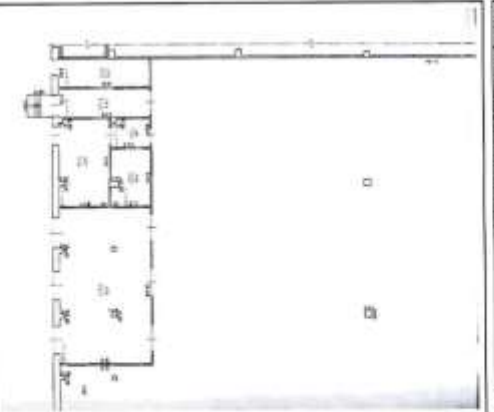

Титул:





Дата:

Район: 5 Лист: 4

		Печатание	
		или объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 22	Всего разделов: 3	Всего листов приложений: 25
17.04.2018г.	Скачано с сервера: 18.06.03/003.201	Имя файла (язык): 1	
Масштаб: 1 Форма документа: <input type="checkbox"/> скан <input type="checkbox"/> электронный документ <input type="checkbox"/> файл			
Имя документа: <input type="text"/>			
Имя файла: <input type="text"/>		ФИО: <input type="text"/>	
Имя документа: <input type="text"/>		Имя файла: <input type="text"/>	
Имя документа: <input type="text"/>		Имя файла: <input type="text"/>	
Имя документа: <input type="text"/>		Имя файла: <input type="text"/>	



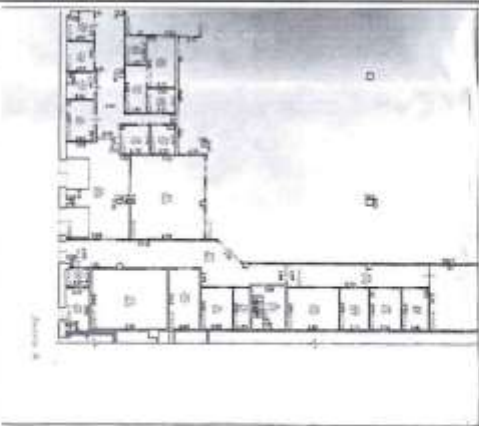
Имя: _____		Подписание: _____	
Имя: _____		Подписание: _____	
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов таблицы 25
Календарный номер: 18.06.000043.001		Имя: _____	
			
Масштаб: 1			
			
Имя: _____		Подписание: _____	
Имя: _____		Подписание: _____	
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 22	Всего разделов: 3	Всего листов таблицы 25
Календарный номер: 18.06.000043.001		Имя: _____	
			
Масштаб: 1			
			

Имя: _____		Подписание: _____	
Имя: _____		Подписание: _____	
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 23	Всего разделов: 3	Всего листов таблицы 25
Календарный номер: 18.06.000043.001		Имя: _____	
			
Масштаб: 1			
			
Имя: _____		Подписание: _____	
Имя: _____		Подписание: _____	
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 22	Всего разделов: 3	Всего листов таблицы 25
Календарный номер: 18.06.000043.001		Имя: _____	
			
Масштаб: 1			
			



Имя организации		Имя объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 5		Всего листов раздела 5: 22	
17.08.2021 г.		Всего листов листов: 24	
Квартальный номер: 18.26.020003.201		Номер этажа (этажи): 1	

Масштаб: 1



Средств защиты информации "Морфологический анализ" (Морфологический анализ)

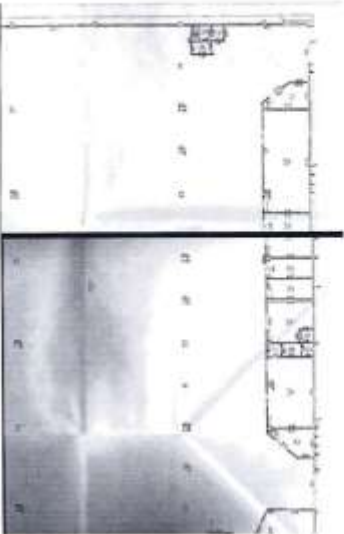
Имя организации: ФИЛАНДИЯ, ООО

Имя объекта недвижимости: 24

Имя организации: ФИЛАНДИЯ, ООО

Имя организации		Имя объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 5		Всего листов раздела 5: 22	
17.08.2021 г.		Всего листов листов: 25	
Квартальный номер: 18.26.020003.201		Номер этажа (этажи): 1	

Масштаб: 1



Средств защиты информации "Морфологический анализ" (Морфологический анализ)



Имя организации: ФИЛАНДИЯ, ООО

Имя объекта недвижимости: 25

Имя организации: ФИЛАНДИЯ, ООО



Документы, предоставленные Заказчиком (70/155)

Плановые			
на объект недвижимости			
Лист № в проекте 4	Всего листов в проекте 5: 22	Всего датировок 3	Всего листов приложений 24
17.08.2021г	18.26.01.001.201	Номер этажа (этажей) 1	
Масштаб 1			
			
			
ФЕДОРОВ, И			

наименование документа: М.П.




Известное			
наименование индивидуальности			
Лист № в проекте 5	Всего листов в проекте 5: 22	Всего датировок 3	Всего листов приложений 25
17.08.2021г	18.26.01.001.201	Номер этажа (этажей) 1	
Масштаб 1			
			
			
ФЕДОРОВ, И			

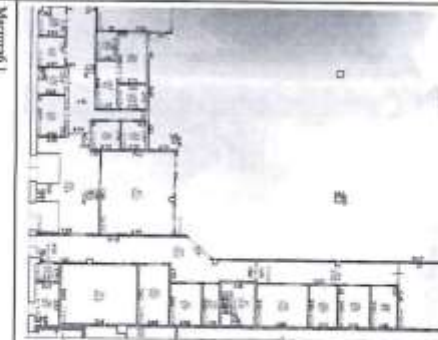
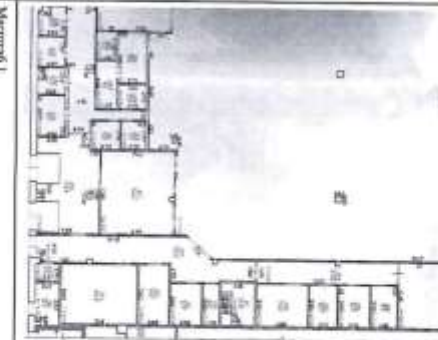
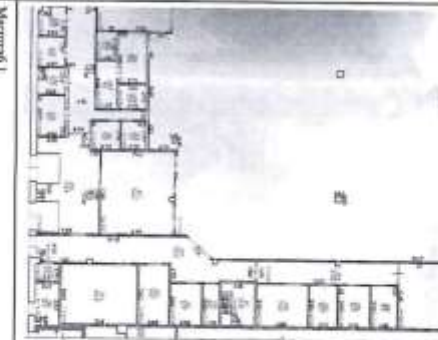
наименование документа: М.П.

Известное			
наименование индивидуальности			
Лист № в проекте 5	Всего листов в проекте 5: 22	Всего датировок 3	Всего листов приложений 25
17.08.2021г	18.26.01.001.201	Номер этажа (этажей) 1	
Масштаб 1			
			
			
ФЕДОРОВ, И			



Документы, предоставленные Заказчиком (71/155)

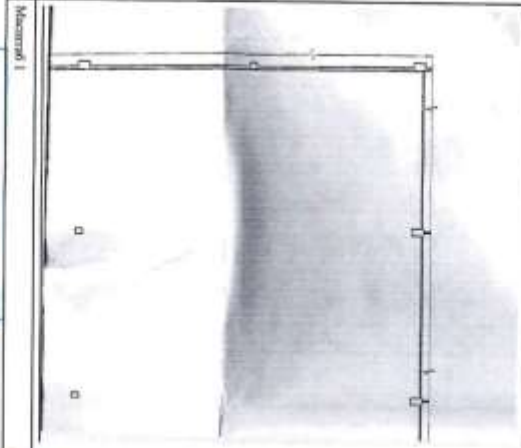

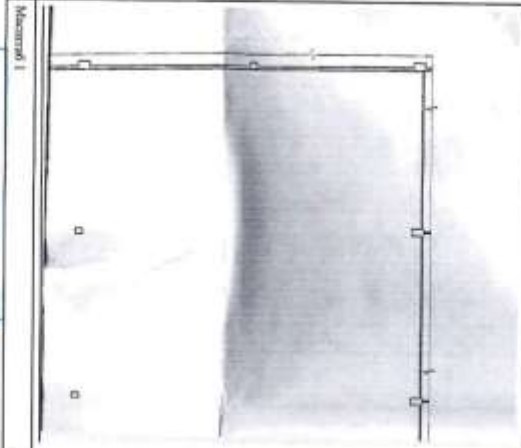

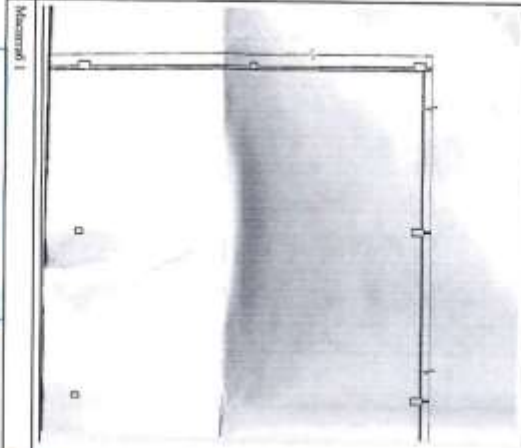

Итого листов раздела 5		Итого разделов 1		Итого листов раздела 25	
Лист № 9 раздела 5		Итого разделов 1		Итого листов раздела 25	
17.04.2021г.		18.26.01.02.01.301		18.26.01.02.01.301	
Календарный номер 18.26.01.02.01.301		Итого листов (страниц) 1		Итого листов (страниц) 1	
Метражи 1		Метражи 1		Метражи 1	
					
<p>Итого листов раздела 5</p> <p>Итого разделов 1</p> <p>Итого листов раздела 25</p>		<p>Итого листов раздела 5</p> <p>Итого разделов 1</p> <p>Итого листов раздела 25</p>		<p>Итого листов раздела 5</p> <p>Итого разделов 1</p> <p>Итого листов раздела 25</p>	
<p>Итого листов раздела 5</p> <p>Итого разделов 1</p> <p>Итого листов раздела 25</p>		<p>Итого листов раздела 5</p> <p>Итого разделов 1</p> <p>Итого листов раздела 25</p>		<p>Итого листов раздела 5</p> <p>Итого разделов 1</p> <p>Итого листов раздела 25</p>	

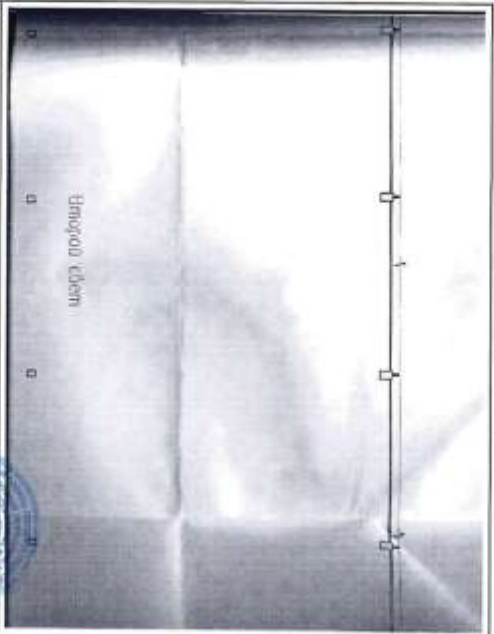

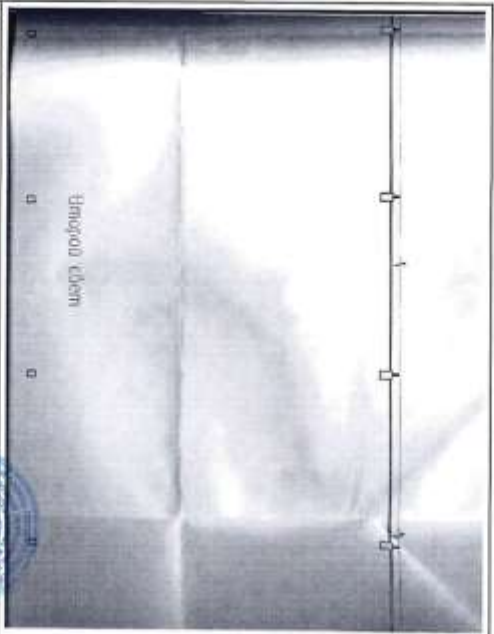

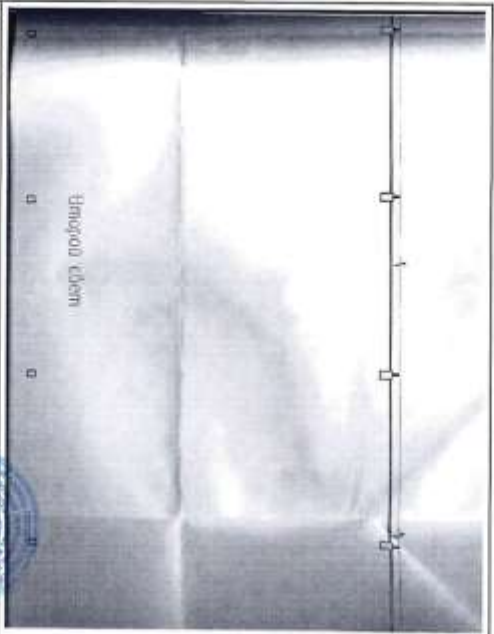

Итого листов раздела 5		Итого разделов 1		Итого листов раздела 25	
Лист № 10 раздела 5		Итого разделов 1		Итого листов раздела 25	
17.04.2021г.		18.26.01.02.01.301		18.26.01.02.01.301	
Календарный номер 18.26.01.02.01.301		Итого листов (страниц) 1		Итого листов (страниц) 1	
Метражи 1		Метражи 1		Метражи 1	
					
<p>Итого листов раздела 5</p> <p>Итого разделов 1</p> <p>Итого листов раздела 25</p>		<p>Итого листов раздела 5</p> <p>Итого разделов 1</p> <p>Итого листов раздела 25</p>		<p>Итого листов раздела 5</p> <p>Итого разделов 1</p> <p>Итого листов раздела 25</p>	
<p>Итого листов раздела 5</p> <p>Итого разделов 1</p> <p>Итого листов раздела 25</p>		<p>Итого листов раздела 5</p> <p>Итого разделов 1</p> <p>Итого листов раздела 25</p>		<p>Итого листов раздела 5</p> <p>Итого разделов 1</p> <p>Итого листов раздела 25</p>	

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-11b44d3387f
Страница 134 из 234



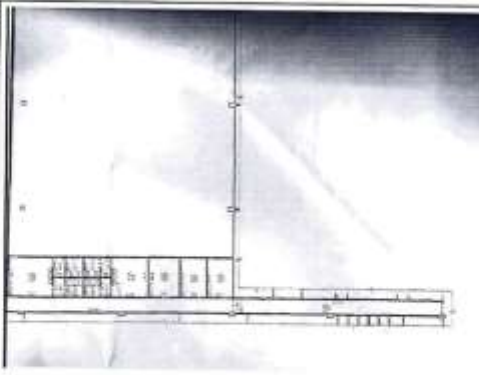

Документы, предоставленные Заказчиком (72/155)

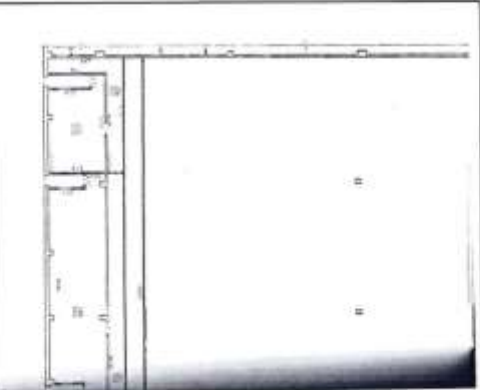

Лист № 11 раздела 5		Всего листов раздела 5: 22		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 29	
Календарный номер: 18.26.010203.201		Номер заявки клиента: 2					
							
<p>Масштаб: 1</p> <p>Имя файла: 18.26.010203.201_11</p>				<p>Имя файла: 18.26.010203.201_11</p>			
Лист № 11 раздела 5		Всего листов раздела 5: 22		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 29	
Календарный номер: 18.26.010203.201		Номер заявки клиента: 2					
							
<p>Масштаб: 1</p> <p>Имя файла: 18.26.010203.201_11</p>				<p>Имя файла: 18.26.010203.201_11</p>			
Лист № 11 раздела 5		Всего листов раздела 5: 22		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 29	
Календарный номер: 18.26.010203.201		Номер заявки клиента: 2					
							
<p>Масштаб: 1</p> <p>Имя файла: 18.26.010203.201_11</p>				<p>Имя файла: 18.26.010203.201_11</p>			

Лист № 12 раздела 5		Всего листов раздела 5: 22		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 29	
Календарный номер: 18.26.010203.201		Номер заявки клиента: 2					
							
<p>Масштаб: 1</p> <p>Имя файла: 18.26.010203.201_12</p>				<p>Имя файла: 18.26.010203.201_12</p>			
Лист № 12 раздела 5		Всего листов раздела 5: 22		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 29	
Календарный номер: 18.26.010203.201		Номер заявки клиента: 2					
							
<p>Масштаб: 1</p> <p>Имя файла: 18.26.010203.201_12</p>				<p>Имя файла: 18.26.010203.201_12</p>			
Лист № 12 раздела 5		Всего листов раздела 5: 22		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 29	
Календарный номер: 18.26.010203.201		Номер заявки клиента: 2					
							
<p>Масштаб: 1</p> <p>Имя файла: 18.26.010203.201_12</p>				<p>Имя файла: 18.26.010203.201_12</p>			



Документы, предоставленные Заказчиком (73/155)

Имя объекта недвижимости		Лист 16	
№ документа		№ документа	
Лист № 13 раздела 5		Лист № 13 раздела 5	
Итого листов раздела: 5/22		Итого листов раздела: 1	
Квартальный номер: 18-56/010/03-201		Итого листов раздела: 24	
7.01.2021г.		Итого листов раздела: 2	
			
Материал 1 Фотографии объекта (фотографирование) на территории территории		Фотографии объекта (фотографирование) на территории территории	
ФИО: Федорова, В		ФИО: Федорова, В	
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия	

Имя объекта недвижимости		Лист 17	
№ документа		№ документа	
Лист № 14 раздела 5		Лист № 14 раздела 5	
Итого листов раздела: 5/22		Итого листов раздела: 3	
Квартальный номер: 18-56/010/03-201		Итого листов раздела: 25	
17.01.2021г.		Итого листов раздела: 2	
			
Материал 1 Фотографии объекта (фотографирование) на территории территории		Фотографии объекта (фотографирование) на территории территории	
ФИО: Федорова, В		ФИО: Федорова, В	
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия	



Документы, предоставленные Заказчиком (74/155)

Имя, фамилия, должность		Подпись	
Лист № 15 раздела 3		Всего листов раздела 3	
17.08.2021г.		17.08.2021г.	
Кадатровый номер: 18:06:00201-201		Номер листа (страницы): 3	
Имя, фамилия, должность		Подпись	
Лист 18		Всего листов раздела 3	
Имя, фамилия, должность		Подпись	

Масштаб: 1

Имя, фамилия, должность

Подпись

Имя, фамилия, должность

Подпись

Имя, фамилия, должность		Подпись	
Лист № 16 раздела 3		Всего листов раздела 3	
17.08.2021г.		17.08.2021г.	
Кадатровый номер: 18:06:00201-201		Номер листа (страницы): 3	
Имя, фамилия, должность		Подпись	
Лист 19		Всего листов раздела 3	
Имя, фамилия, должность		Подпись	

Масштаб: 1

Имя, фамилия, должность



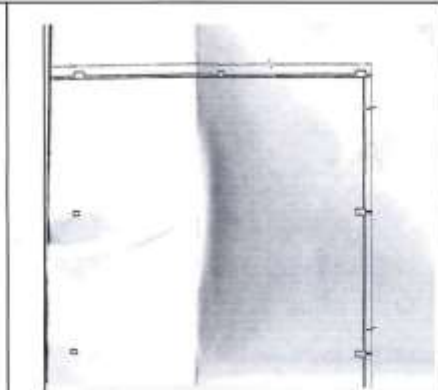

Подпись



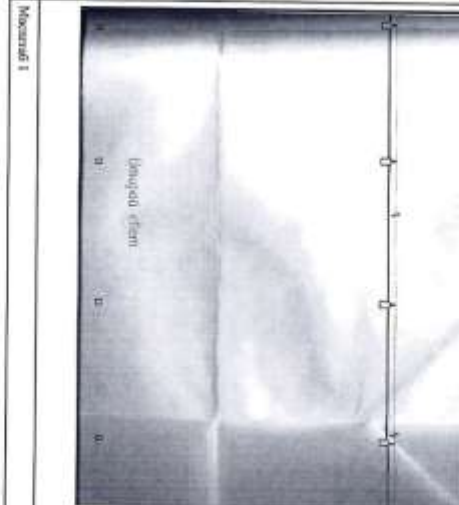

Имя, фамилия, должность

Подпись



Документы, предоставленные Заказчиком (75/155)

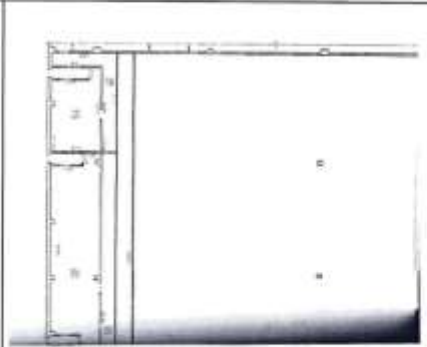

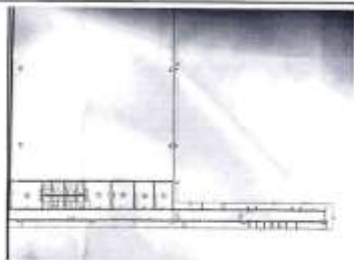

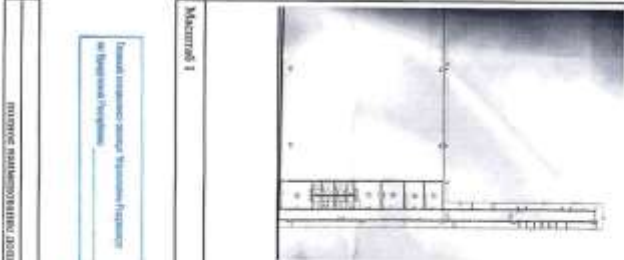

Подписание Имя, фамилия, должность ФИО		
		
Лист № 17 раздела 5	Всего листов раздела 5: 22	Всего листов раздела: 25
Лист № 17 раздела 5 Категория документа: 16.26.01(02)3.201		
Описание: Итого планов (таблиц): 2		
Подписание Имя, фамилия, должность ФИО		
		
ФЕОФОРОВ, И		
Местный 1		
Описание: Итого планов (таблиц): 2		
		
Итого планов (таблиц): 2		
Категория документа: 16.26.01(02)3.201		
Описание: Итого планов (таблиц): 2		
Подписание Имя, фамилия, должность ФИО		
		
ФЕОФОРОВ, И		
Итого планов (таблиц): 2		
Категория документа: 16.26.01(02)3.201		
Описание: Итого планов (таблиц): 2		

Подписание Имя, фамилия, должность ФИО		
		
Лист № 18 раздела 5	Всего листов раздела 5: 22	Всего листов раздела: 24
Лист № 18 раздела 5 Категория документа: 16.26.01(02)3.201		
Описание: Итого планов (таблиц): 2		
Подписание Имя, фамилия, должность ФИО		
		
ФЕОФОРОВ, И		
Местный 1		
Описание: Итого планов (таблиц): 2		
		
Итого планов (таблиц): 2		
Категория документа: 16.26.01(02)3.201		
Описание: Итого планов (таблиц): 2		
Подписание Имя, фамилия, должность ФИО		
		
ФЕОФОРОВ, И		
Итого планов (таблиц): 2		
Категория документа: 16.26.01(02)3.201		
Описание: Итого планов (таблиц): 2		

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
 d17bbab4-7098-4acd-ae73-11b44d3387f
 Страница 138 из 234



Документы, предоставленные Заказчиком (76/155)

Полное наименование должности				Подпись			
И.И.И.				И.И.И.			
Место № 20 Этажа 1				Иде. объект недвижимости			
17.08.2021г.				Истор. документ: 3			
Календарный номер: 18.26.001П.201				Истор. документ: 3			
Масштаб: 1				Истор. документ: 3			
							
Копия заверена печатью Заказчика (подпись на обратной стороне)				ФИЛИАЛ «СЕРПОВСКИЙ ЦЕНТР ПРОЕКТИРОВАНИЯ И КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ»			
Подпись: _____				Подпись: _____			
Место № 19 Этажа 1				Полное наименование должности			
17.08.2021г.				И.И.И.			
Календарный номер: 18.26.001П.201				И.И.И.			
Масштаб: 1				И.И.И.			
							
Копия заверена печатью Заказчика (подпись на обратной стороне)				ФИЛИАЛ «СЕРПОВСКИЙ ЦЕНТР ПРОЕКТИРОВАНИЯ И КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ»			
Подпись: _____				Подпись: _____			
Место № 19 Этажа 1				Полное наименование должности			
17.08.2021г.				И.И.И.			
Календарный номер: 18.26.001П.201				И.И.И.			
Масштаб: 1				И.И.И.			
							
Копия заверена печатью Заказчика (подпись на обратной стороне)				ФИЛИАЛ «СЕРПОВСКИЙ ЦЕНТР ПРОЕКТИРОВАНИЯ И КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ»			
Подпись: _____				Подпись: _____			



Документы, предоставленные Заказчиком (77/155)

Проектное		лист 24	
или объекта недвижимости			
Лист № 21	Высота листов: 5,72	Всего листов: 3	Всего листов в комплекте: 25
[2.08.2021г.]			
Кодированный номер: 18-26-01/003-201		[номер этажа (этажи)]: 2	
<p>Мастер: 1</p> <p>Этаж: 24</p> <p>Имя файла: 18-26-01/003-201-24-01.dwg</p> <p>Имя проекта: 18-26-01/003-201</p> <p>Имя пользователя: [blank]</p> <p>Имя компьютера: [blank]</p>			
ПОДПИСЬ Инициатора документа		Инициатор документа	
М.П.		М.П.	

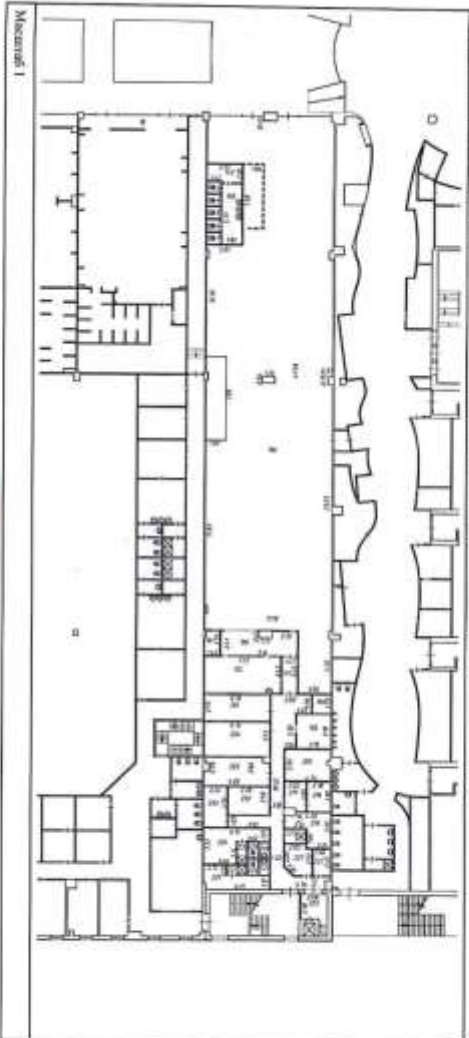
Проектное		лист 25	
или объекта недвижимости			
Лист № 22	Высота листов: 5,72	Всего листов: 3	Всего листов в комплекте: 25
[7.08.2021г.]			
Кодированный номер: 18-26-01/003-201		[номер этажа (этажи)]: 2	
<p>Мастер: 1</p> <p>Этаж: 25</p> <p>Имя файла: 18-26-01/003-201-25-01.dwg</p> <p>Имя проекта: 18-26-01/003-201</p> <p>Имя пользователя: [blank]</p> <p>Имя компьютера: [blank]</p>			
ПОДПИСЬ Инициатора документа		Инициатор документа	
М.П.		М.П.	





Документы, предоставленные Заказчиком (80/155)

	Плановый вид для объекта инвестиционной	
Лист № 2 из листа 5	Всего листов раздела 5.2	Всего листов вышки 3
17.08.2021г.		
Календарный номер: 18.Ж.030001.010		
Номер листа (страницы) 2		

Масштаб: 1



Лист 5

Проект подготовлен в соответствии с требованиями Заказчика		
Проект подготовлен в соответствии с требованиями Заказчика	ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ"	Индивидуал. Владелец



ДОГОВОР
о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

Ижевск № 5885 « 27 » января 2015 г.

Администрация г. Ижевска, в лице исполняющей обязанности начальника Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска **Пушиной Татьяны Вячеславовны**, действующей на основании Распоряжения Администрации города Ижевска от 22.01.2015г. № 7-д, Положения об Управлении земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска, утвержденного Решением Городской думы города Ижевска от 06.06.2006г. № 115, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ИжевскИнвест»,
(ООО «ИжевскИнвест»),

в лице директора Каминского Ю.В., действующего(ей) на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, на основании Постановления Администрации города Ижевска от 30.12.2014г. № 1465/2 заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

I. Предмет и цель аренды

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером **18:26:030203:206** площадью **47960 кв. м.** (Сорок семь тысяч девятьсот шестьдесят кв.м.), с адресом (адресным ориентиром) **г. Ижевск, ул. Автозаводская, За в Устиновском районе**, с учетом возможности присоединения к договору аренды земельного участка других лиц, именуемый (ые) в дальнейшем «Участок».

1.2. Границы Участка закреплены в натуре и обозначены в кадастровом паспорте земельного участка.

1.3. На Участке имеются объекты недвижимости, указанные в приложении № 1 к Договору.

1.4. Участок предоставляется для: **эксплуатации и обслуживания торгово-развлекательного комплекса.**

II. Срок действия Договора и арендная плата

2.1. Настоящий Договор заключен сроком по **30.12.2063г.** (включительно) и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР.

2.2. Арендная плата нечислится с **30.12.2014г.** (с момента принятия постановления о предоставлении земельного участка в аренду).

2.3. Размер годовой арендной платы (по состоянию на январь 2015 года) за Участок площадью 47960 кв.м. составляет – **2708471 руб. 93 коп.** (Два миллиона семьсот восемь тысяч четыреста семьдесят один руб. 93 коп.).

ООО «ИжевскИнвест» вносит арендные платежи за пользование земельным участком площадью **37408,5 кв.м.** в размере **2112608 руб.11 коп.**

2.4. Арендная плата вносится ежеквартально в сроки не позднее **15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября** пропорционально количеству дней в квартале за который осуществляется плата.

В случае если последний срок оплаты выпадает на выходной или праздничный день, оплата производится в последний перед ним рабочий день.

2.5. Платежи вносятся Арендатором на счет УФК по УР, открытый и открытый в отделение - НБ Удмуртской Республики, р/с **4010181020000010001**, ИНН **1831114746 / КПП 183101001**



(Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска) БИК **049401001**, код бюджетной классификации **903 111 05012 04 0000 120**, код ОКАТО муниципального образования (Городской округ город Ижевск) **94401000000**, ОКТМО **94701000**.

При оформлении платежных и расчетных документов указать в поле «Назначение платежа» номер и дату Договора и период, за который вносится арендная плата.

2.6. Ежегодная арендная плата, предусмотренная договором, пересматривается не чаще одного раза в год и может быть изменена Арендодателем в случаях принятия соответствующих законодательных актов РФ, УР, иных нормативных актов государственных органов власти РФ, УР, Городской Думы или Администрации г. Ижевска, без согласия Арендатора и без внесения соответствующих изменений в настоящий договор.

Новая величина арендной платы устанавливается в соответствии с принятым нормативным актом, регулирующим изменение ставок арендной платы и (или) методики расчета арендной платы.

Размер арендной платы меняется со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта либо иного обозначенного в нем момента.

2.7. Расчет арендной платы в соответствии со вступившим в законную силу нормативным правовым актом Арендатор производит самостоятельно либо уточняет у Арендодателя правильность расчета арендной платы и реквизитов для перечисления арендной платы, установленных на текущий год.

2.8. При неуплате Арендатором арендной платы в срок, установленный в п. 2.4., Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном порядке.

2.9. Погашение просроченных платежей производится по ставкам арендной платы, действующим в периоде, в котором должны были быть произведены арендные платежи по существующим условиям договора.

III. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Проводить на территории, оговоренной настоящим Договором, все виды работ по ремонту и обслуживанию своей собственности или собственности третьих лиц, расположенные на территории земельного Участка.

3.1.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду.

3.1.3. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности Арендатора.

3.1.4. Требовать погашения задолженности по арендным платежам по настоящему договору с передающей стороны при согласовании договора переустройства (перенайма, нессим) прав по настоящему договору. Требовать от Арендатора, соблюдения принятого единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующего законодательства.

3.2.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

IV. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Связать Участок в субаренду в пределах срока Договора, передавать права и обязанности по Договору третьему лицу при условии уведомления Арендодателя.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.4. Договора и в пределах отведенных границ.

4.2.2. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению



1001, иного пролегающих земель. Осуществлять благоустройство и содержать в надлежащем санитарном состоянии Участок.

4.2.3. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра и проверки соблюдения договорных условий.

4.2.4. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т. п. РФ, и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.2.5. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемыми Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.2.6. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку и находящимся на нем объектам, перечисленным в п. 1.3., а также близлежащим участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.2.7. Уведомлять Арендодателя о передаче прав собственности на здание, строение, сооружение, расположенное на участке, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней после совершения сделки.

4.2.8. В случае прекращения деятельности предприятия, учреждения, организации, его правопреемник должен в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

4.2.9. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в главе 1 Договора.

4.2.10. Не сдавать Участок, как в целом, так и частично, в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без уведомления Арендодателя.

4.2.11. В соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в месячный срок зарегистрировать Договор за счет собственных средств.

4.2.12. При передаче прав и обязанностей по Договору аренды третьим лицам погасить имеющуюся задолженность по арендной плате.

V. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством.

5.2. За каждый день просрочки внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день исполнения денежного обязательства от размера неиспешенной арендной платы за каждый день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п. 2.5. Договора.

5.3. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

VI. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора

6.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон. С момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора, Договор считается расторгнутым.

6.2. Если Арендатор продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц.

6.3. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного п. 2.6. Договора.

6.4. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях условий Договора:

6.4.1. В случаях предусмотренных действующим законодательством.

6.4.2. При возникновении задолженности по внесению арендной платы в течение двух календарных период. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.4.3. При загрязнении Арендатором Участка химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами, заражениями бактериально-паразитарными и карантинными, вредными организмами сверх допустимых норм, а также в иных случаях, предусмотренных земельным законодательством.

6.4.4. При нарушении режима разрешенного использования земельного участка.

VII. Особые условия Договора

7.1. При эксплуатации земельного участка соблюдать условия, оговоренные в *Приложении №1*

7.2. Ограничения в использовании и обременения данного участка земли правами других лиц (арест, залог, права третьих лиц и т. д.): не оговорено.

VIII. Прочие условия

8.1. В случае, если в процессе исполнения Договора Стороны передают друг другу персональные данные, то Стороны гарантируют их конфиденциальность и защиту в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных».

8.2. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством.

8.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судами УР, арбитражным судом УР в соответствии с их компетенцией или разрешаются обоим согласован Сторон в соответствии с действующим законодательством.

8.4. Настоящий Договор аренды, вступает в силу с момента государственной регистрации, осуществляемой за счет средств «Арендатора» в течение одного месяца с момента его получения в Управлении земельных ресурсов и землеустройства Администрации города Ижевска составлен в трех экземплярах имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- ООО «ИжевскИнвест» - 1 экз.
- Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска - 1 экз.
- Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР - 1 экз.

IX. Приложения к Договору

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:


1. Копия постановления Администрации г. Ижевска от 30.12.2014 г. № 1465/2 - 1 лист
2. Расчетные земельные платежи - 1 лист



Юридические адреса Сторон

<p>за Арендодателя:</p> <p>Адрес: 426033, г. Ижевск, ул. 50 лет Пионерии, 47 ОГРН 1061831037498 ИНН 1831114746/КПП 183101001 Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска, телефон (3412)504788</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>В.В. Осташков 504-788</p>	<p>за Арендатора:</p> <p>ООО «ИжевскИнвест» ИНН 5905238584 ОГРН 1055902893507 Адрес: 426065, г.Ижевск, ул.Автозаводская, 3а</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: right;">В.В. Каминский</p>
--	--

Ижевск 18.11.2014г.


АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИЖЕВСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ №1465/2

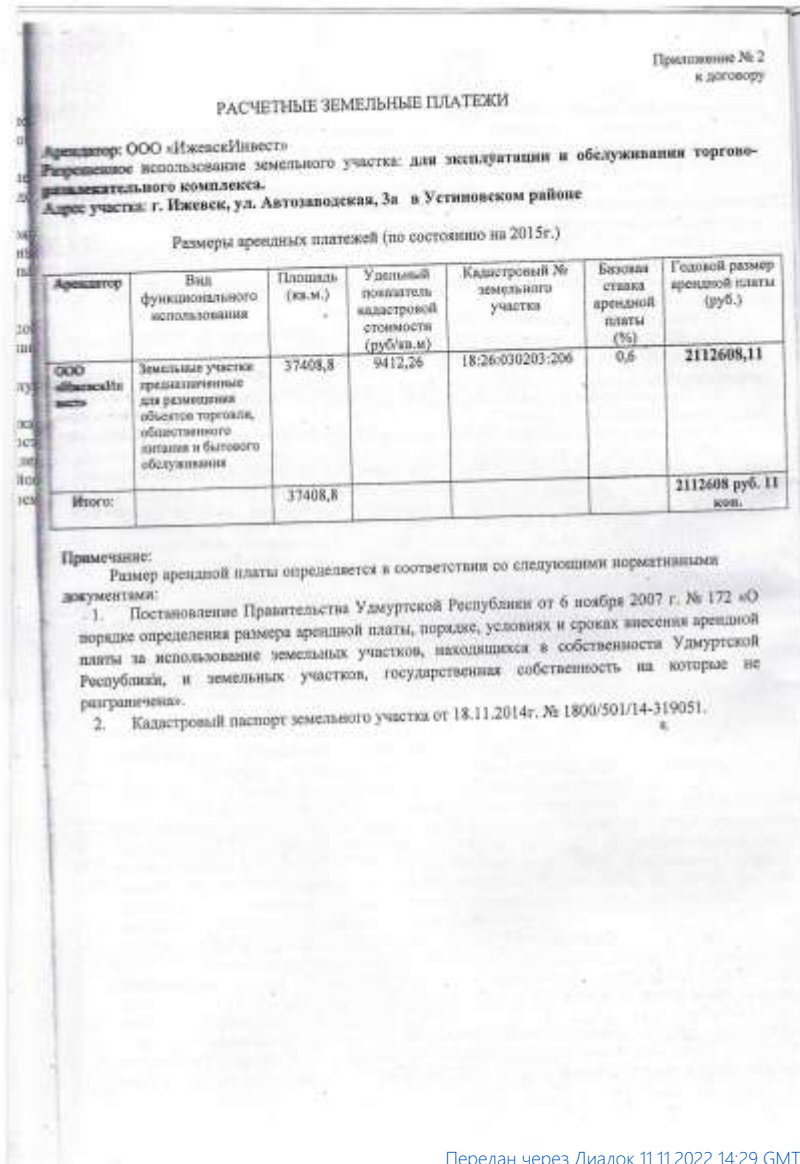
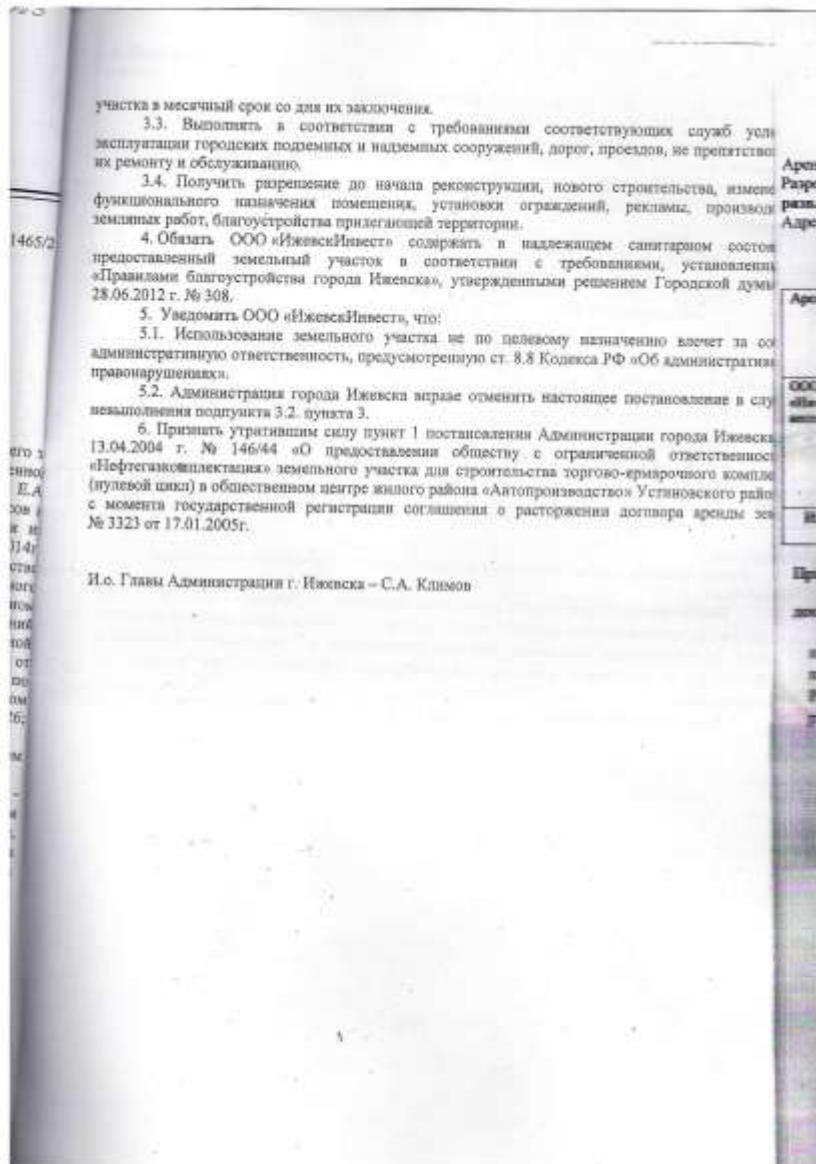
От 30 декабря 2014 года

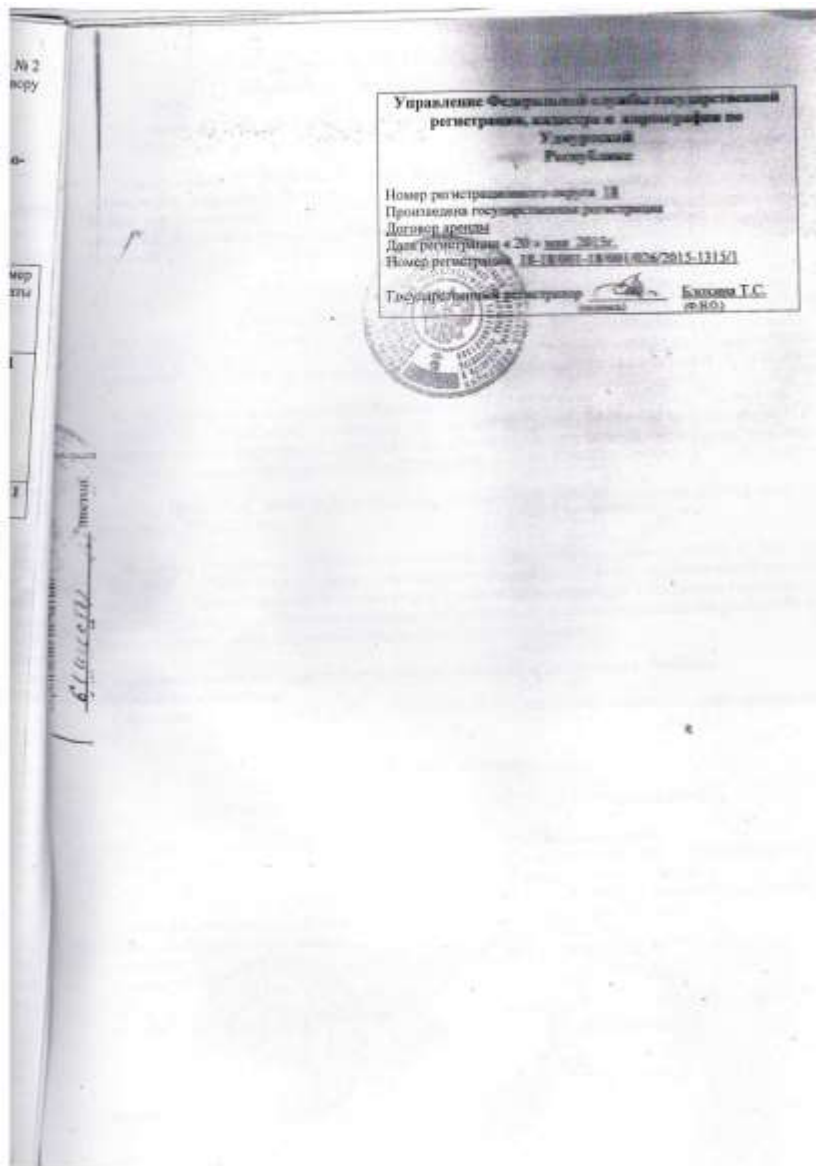
Об образовании и предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «ИжевскИнвест» в аренду земельного участка для эксплуатации и обслуживания торгово-развлекательного комплекса по адресу: г.Ижевск, ул. Автозаводская, 3а в Устиновском районе

На основании заявления от 20.11.2014 г. Баранова Юрия Владимировича, действующего общество с ограниченной ответственностью «ИжевскИнвест» по доверенности, удостоверенной Головановой Т.П., временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Филфиной Е. 10.12.2013г. в реестре за № 3-8-3969, зарегистрированного в Управлении земельных ресурсов и землеустройства Администрации города Ижевска 21.11.2014г. за № 06-09/1100, выписки Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.12.2014 №01/197/2014-993, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 24.11.2014г. №01/188/2014-493, уведомления об отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений от 24.11.2014г. № 01/188/2014-537, выписки Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР: кадастрового паспорта земельного участка 18.11.2014г. № 1800/001/14-319053, выданного филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» Удмуртской Республики, в соответствии с Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, письмом Министерства имущественных отношений УР от 29.10.2007г. № 01-13/38 руководствуясь Уставом города Ижевска, **ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Образовать земельный участок площадью 47960 кв.м. с кадастровым номером 18:26:030203:206, из земель публичного назначения в государственной собственности.
2. Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «ИжевскИнвест» (далее ООО «ИжевскИнвест») в аренду сроком на 49 лет земельный участок с кадастровым номером 18:26:030203:206 площадью 47960 кв. м., сформированный в установленном порядке, расположенный по адресу: г.Ижевск, ул. Автозаводская, 3а в Устиновском районе, эксплуатации и обслуживания торгово-развлекательного комплекса, из земель населенных пунктов, с учетом возможности присоединения к договору аренды земельного участка других пунктов, с учетом возможности присоединения к договору аренды земельного участка других пунктов при условии выполнения пункта 3 настоящего постановления.
3. ООО «ИжевскИнвест» необходимо в установленном порядке:
 - 3.1. Предоставить документы в Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации города Ижевска для заключения соглашения о расторжении договора аренды земли № 3323 от 17.01.2005г. и договора аренды земельного участка и именной срок со дня принятия настоящего постановления.
 - 3.2. Предоставить документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР для государственной регистрации соглашения о расторжении договора аренды земли № 3323 от 17.01.2005г. и договора аренды земли







Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике

Номер регистрационного округа ДБ
 Проведена государственная регистрация дополнительного соглашения
 Дата регистрации 25.11.2017г.
 Номер регистрации 48-001/2017-026/2015-14271
 Государственный регистратор Хасина Р.М.



оформлено по документам
 25.11.2017
 Хасина Р.М.

**Соглашение № 5885/2 от 17.11.2017г.
 О внесении изменений в договор аренды земли**

*(арендный № 5885 от 27.01.2015г., регистрационный № 18-18-001-18-001/026/2015-1315/1 от 20.05.2015г.)
 земельный участок с кадастровым номером 18:26:030203:206,
 с адресом: г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а*

Администрация г. Ижевска, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальницы Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска Пушкиной Татьяны Вячеславовны, действующей на основании Положения об Управлении земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска, утвержденного Решением Городской думы города Ижевска от 06.06.2006 г. № 115 с одной стороны, и

Акционерное общество «Альфа-Банк»,
 в лице *Продюсерки Фабрики Ю.А.АФФ БИЛ Саванова Сергея Вадимовича,* действующей на основании *Устава*, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

I. На основании заявления ООО «ИжевскИнвест» от 20.10.2017г. № 39 (их. № 03-35/0206-П от 20.10.2017г. Управления земельных ресурсов и землеустройства), договора купли-продажи недвижимого имущества № 1-2017/ИИ от 04.10.2017г., выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.10.2017г. ООО «ИжевскИнвест» **выбывает, а АО «Альфа-банк» вступает** в договор аренды земли № 5885 от 27.01.2015г. В договор аренды земли вносятся следующие изменения:

II. Арендная плата ООО «ИжевскИнвест» за земельный участок площадью 37408,8 кв.м. начисляется до 12.10.2017г.
 Арендная плата АО «Альфа-банк» за земельный участок площадью 37408,8 кв.м. начисляется с 12.10.2017г.

Арендная плата вносится ежеквартально в сроки не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября пропорционально количеству дней в квартале, за который осуществляется плата. В случае если последний срок оплаты выпадает на выходной или праздничный день, оплата производится в последний перед ним рабочий день.

Платежи вносятся Арендатором на счет УФК по УР, открытый в Отделение - ИБ Удмуртской Республики, р/с 40101810200000010001, ИНН 183114746 / КПП 183101001 (Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска) БИК 049401001, код бюджетной классификации 903 111 05012 04 0000 120, код ОКАТО муниципального образования (Городской округ город Ижевск) 94401000000, код ОКТМО 94701000.

При оформлении платежных и расчетных документов указать в поле "Назначение платежа" номер и дату Договора и период, за который вносится аренда плата.

III. Данное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земли № 5885 от 27.01.2015г., вступает в силу с момента его государственной регистрации, и составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Управлению земельных ресурсов и землеустройства Администрации г.Ижевска
- АО «Альфа-банк»
- Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР.



ВХ. от 23.12.2021

Реквизиты сторон:

за Арендодателя:

Адрес: 426033, г. Ижевск,
ул. 50 лет Победы, 47
ОГРН 1061831037498
ИНН1831114746/КПП 183101001
Управление земельных ресурсов и
землеустройства Администрации
г. Ижевска, телефон 50-47-00



за Арендатора:

АО «Альфа-банк»
ИНН 7728168971
ОГРН 1027700067328
Адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская,
д.27



И.А. Воробьева
504700

**Соглашение № 5885/3 от 05.10.2021 г.
о внесении изменений в договор аренды земли**

*порядком № 5885 от 27.01.2015г. рег. № 18-18/001-18/001/026/2015-1315/Т от 20.05.2015г.
земельный участок с кадастровым номером 18:26:039203:205
по адресу: г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а*

Администрация г. Ижевска, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", в лице исполняющей обязанности начальника Управления имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска Орловой Свetalаны Николаевны, действующей на основании Распоряжения Администрации г. Ижевска от 23.09.2021г. № 262-к, Положения об Управлении имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска, утвержденного Решением Городской думы города Ижевска от 06.06.2006г. № 116 с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

в лице *Директора (Управляющего) на основании приказа о назначении на должность и в соответствии с полномочиями действующего на основании приказа № 3/3 от 05.10.2021г. № 23/2021г. от 23.12.2021г.* именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны:

I. На основании заявления ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» (ИН. № 01-20/13491 от 09.09.2021г.), вышксок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.08.2021г., АО «Альфа-банк» выбывает, а ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» вступает в договор аренды земли. В договор аренды земли № 5885 от 27.01.2015г. внести следующие изменения:

II. Арендная плата АО «Альфа-банк» за земельный участок площадью 37 408,8 кв.м. начисляется до 17.08.2021г.

Арендная плата ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» за земельный участок площадью 37 408,8 кв.м. начисляется с 17.08.2021г.

Арендная плата вносится ежеквартально в сроки не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября пропорционально количеству дней в квартале, за который осуществляется плата. В случае если последний срок оплаты выпадает на выходной или праздничный день, оплата производится в последний перед ним рабочий день.

Платежи вносятся Арендатором на счет УФК по УР, открытый в Отделении - НБ Удмуртской Республики Банка России/УФК по Удмуртской Республике г.Ижевск, р/с 0310064300000011300, корсчет 40102810545370000081, ИНН 1831114552 / КПП 183101001 (Управление имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска) БИК 019401100, код бюджетной классификации 849 111 05012 04 0000 120, ОКТМО 94701000.

При оформлении платежных и расчетных документов указать в поле "Назначение платежа" номер и дату Договора и период, за который вносятся арендная плата.

III. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земли № 5885 от 27.01.2015г. вступает в силу с момента государственной регистрации и оставлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, выданных:

- Управлению имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска
- АО «Альфа-банк»
- ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»



- Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР

Юридические адреса Сторон

за Арендодателя:

Адрес: 426033, г. Ижевск, ул. Песочная, 116
 ОГРН 1061831037300
 ИНН1831114552/КПП 183101001
 Управление имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска, Тел. 414-585

за Арендатора:

АО «Альфа-банк»
 ИНН 7728168971
 ОГРН 1027700067128
 Адрес: 107079, г. Москва, ул. Калашниковская, 27

ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»
 ИНН 7728142469, ОГРН 1027739292283
 Адрес: 123091, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

С.Н. Орлова

Александр Н.С.

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА
 РФ - УДМУРСКАЯ РЕПУБЛИКА
 Документ зарегистрирован в электронной форме
 ЗАДЕРЖА УВЕДОМЛЕНИЕ
 СНИЖАЮЩЕ-РЕСЕРВ. ВЫДАН 04
 10.12.2021

фин

08, 27

68,

ра-

118)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике

Проведена государственная регистрация соглашения
 Дата регистрации «11» декабря 2021 г.
 Номер регистрации 18:26:030203-206-18/72/2021-2
 Государственная регистрация осуществлена
 Государственный регистратор пров. СПИРИДОНОВА А.Г.

РЕЕСТРА
 УДМУРСКАЯ РЕПУБЛИКА
 ЗАРЕГИСТРИРОВАН
 04



вх. от 01.02.2022

**Соглашение № 5885/4 от 30.11.2021 г.
о внесении изменений в договор аренды земли**

юридической № 5885 от 27.01.2015г. ред. № 18-18/001-18/001/026/2015-1315/1 от 20.03.2015г.
земельный участок с кадастровым номером 18:26:030203:206
по адресу: г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а

Администрация г. Ижевска, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Управления имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска Банниковой Елены Львовны, действующей на основании Положения об Управлении имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска, утвержденного Решением Городской думы города Ижевска от 06.06.2006г. № 116 с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом
недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»,**

в лице директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Н.Н., действующего на основании доверенности № 232/20 от 22.12.2020г., именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны:

I. На основании заявления ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» (вх. № 03-23/0157-О от 10.11.2021г.), выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.08.2021г., ООО «Красноборское» **выбывает**, в ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» **вступает** в договор аренды земли № 5885 от 27.01.2015г. внести следующие изменения:

II. Арендная плата ООО «Красноборское» за земельный участок площадью 10 551,2 кв.м. начисляется до 17.08.2021г.

Арендная плата ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» за земельный участок площадью 47 960 кв.м. начисляется с 17.08.2021г.

Арендная плата вносится ежеквартально в сроки не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября пропорционально количеству дней в квартале, за который осуществляется плата. В случае если последний срок оплаты выпадает на выходной или праздничный день, оплата производится в последний перед ним рабочий день.

Платежи вносятся Арендатором на счет УФК по УР, открытый в Отделении - НБ Удмуртской Республики Банка России/УФК по Удмуртской Республике г.Ижевск, р/с 0310064300000011300, кор/сч.сч. 40102810545370000081, ИНН 1831114552 / КПП 183101001 (Управление имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска) БИК 019401100, код бюджетной классификации 849 111 05012 04 0000 120, ОКТОМО 94701000.

При оформлении платежей и расчетных документов указать в поле "Назначение платежа" номер и дату Договора и период, за который вносится арендная плата.

III. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земли № 5885 от 27.01.2015г. вступает в силу с момента государственной регистрации и составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых:

- Управление имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска
- ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»
- ООО «Красноборское»
- Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР



Итого проинформировано, просмотрено и правильно
оформлено
Государственный
регистрационный
лист № (по)
См. приложение 1.Р

- Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР

Юридические адреса Сторон

за Арендодателя:

Адрес: 426033, г. Ижевск, ул. Песочная, 116
 ОГРН 1061831037300
 ИНН1831114552\КПП 183101001
 Управление имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска, Тел. 414-585

за Арендатора:

АО «Альфа-банк»
 ИНН 7728168971
 ОГРН 1027700067128
 Адрес: 107079, г. Москва, ул. Калужская, 27

ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»
 ИНН 7728142469, ОГРН 1027739292283
 Адрес: 123091, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 33, стр. 1

С.Н. Орлова
 С.Н. Орлова

Астимов Н.Д.
 Астимов Н.Д.

УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИЖЕВСКА

Документ предоставлен с электронной формой ЗАКРЕП УЗЗП

ИНЧОНАСС-РЕСЕРТ ВЕРИФИКАЦИЯ 18.12.2021

физ

ая, 27

бб,

я-

'18)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике

Проведена государственная регистрация соглашения

Дата регистрации « 11 » декабря 2021 г.

Номер регистрации: 18-26-030203-206-18/72/2021-2

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор приг

Стефановская А.Г.

УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИЖЕВСКА

ИНЧОНАСС-РЕСЕРТ ВЕРИФИКАЦИЯ 18.12.2021



**ДОГОВОР
о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)**

Ижевск № 5884 от 27 января 2015 г.

Администрация г. Ижевска, в лице исполняющей обязанности начальника Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска **Пушиной Татьяны Вячеславовны**, действующей на основании Распоряжения Администрации города Ижевска от 22.01.2015г. № 7-д, Положения об Управлении земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска, утвержденного Решением Городской думы города Ижевска от 06.06.2006г. № 115, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ИжевскИнвест»,
(ООО «ИжевскИнвест»),**

в лице Ирина Александровна Колесникова действующего(ей) на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, на основании Постановления Администрации города Ижевска от 30.12.2014г. № 1465 заключила настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

I. Предмет и цель аренды

- 1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером **18:26:030203:207 площадью 224 кв. м. (Двести двадцать четыре кв.м.)**, с адресом (адресным ориентиром) г. **Ижевск, ул. Автозаводская, За (литер: Б) в Устиновском районе**, именуемый (ые) в дальнейшем «Участок».
- 1.2. Границы Участка закреплены в натуре и обозначены в кадастровом паспорте земельного участка.
- 1.3. На Участке имеются объекты недвижимости, указанные в приложении № 1 к Договору.
- 1.4. Участок предоставляется для: **эксплуатации и обслуживания трансформаторной подстанции.**

II. Срок действия Договора и арендная плата

- 2.1. Настоящий Договор заключен сроком на **30.12.2063г.** (включительно) и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР.
- 2.2. Арендная плата не взимается с 30.12.2014г. (с момента принятия постановления о предоставлении земельного участка в аренду).
- 2.3. Размер годовой арендной платы (по состоянию на январь 2015 года) за Участок площадью 224 кв.м составляет **-2374 руб. 90 коп. (Две тысячи триста семьдесят четыре руб. 90 коп.)**.
- 2.4. Арендная плата вносится ежеквартально в сроки не позднее **15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября** пропорционально количеству дней в квартале за который осуществляется плата.
- В случае если последний срок оплаты выпадает на выходной или праздничный день, оплата производится в последний перед ним рабочий день.
- 2.5. Платежи вносятся Арендатором на счет УФК по УР, открытый в открытом отделении - ИБ Удмуртской Республики, р/с **40101810200000010001**, ИНН **1831114746** / КПП **183101001**, Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска БИК **049401001**, код бюджетной классификации **903 111 05012 04 0000 120**, код ОКАТО территориального образования (Городской округ город Ижевск) **94401000000**, ОГТМО **94701000000**.



Итого предоставлено, прошито, пронумеровано и скреплено
1 документом 2 листа
лист(ов) 1
подпись: Ирина Александровна Колесникова
подпись: Ирина Александровна Колесникова
подпись: Ирина Александровна Колесникова



При оформлении платежных и расчетных документов указать в поле "Назначение платежа" номер и дату Договора и период, за который вносится арендная плата.

2.6. Ежегодная арендная плата, предусмотренная договором, пересматривается не чаще одного раза в год и может быть изменена Арендодателем и в случаях принятия соответствующих законодательных актов РФ, УР, иных нормативных актов государственных органов власти РФ, УР, Городской Думы или Администрации г. Ижевска, без согласия Арендатора и без внесения соответствующих изменений в настоящий договор.

Новая величина арендной платы устанавливается в соответствии с принятым нормативным актом, регулирующим изменение ставок арендной платы и (или) методики расчета арендной платы.

Размер арендной платы меняется со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта либо иного обозначенного в нем момента.

2.7. Расчет арендной платы в соответствии со вступившим в законную силу нормативным правовым актом Арендатор производит самостоятельно либо уточняет у Арендодателя правильность расчета арендной платы и реквизитов для перечисления арендной платы, установленных на текущий год.

2.8. При неуплате Арендатором арендной платы в срок, установленный в п. 2.4., Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном порядке.

2.9. Погашение просроченных платежей производится по ставкам арендной платы, действующим в периоде, в котором должны были быть произведены арендные платежи по существующим условиям договора.»

III. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Проводить на территории, оговоренной настоящим Договором, все виды работ по ремонту и обслуживанию своей собственности или собственности третьих лиц, расположенные на территории земельного Участка.

3.1.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду.

3.1.3. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности Арендатора.

3.1.4. Требовать погашения задолженности по арендным платежам по настоящему договору с передающей стороны при согласовании договора переуступки (перенайма, пессими) прав по настоящему договору. Требовать от Арендатора, соблюдения принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующего законодательства.

3.2.2. Выдвигать в полном объеме все условия Договора.

IV. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Сдавать Участок в субаренду в пределах срока Договора, передавать права обязанности по Договору третьему лицу при условии уведомления Арендодателя.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. Договора и в пределах отведенных границ.

4.2.2. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению прилегающих земель. Осуществлять благоустройство и содержать в надлежащем санитарно-гигиеническом состоянии Участок.

4.2.3. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра и проверки соблюдения договорных условий.

4.2.4. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т. п. и обеспечивать их ремонту и обслуживанию.

4.2.5. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определенных Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.2.6. Немедленно известить Арендодателя и соответствующие государственные органы о любой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку и находящимся на нем объектам, перечисленным в п. 1.3., а также близлежащим участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.2.7. Уведомлять Арендодателя о передаче прав собственности на здание, строение, сооружение, расположенное на участке, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней после совершения сделки.

4.2.8. В случае прекращения деятельности предприятия, учреждения, организации, его прекращение должен в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

4.2.9. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в главе I Договора.

4.2.10. Не сдавать Участок, как в целом, так и частично, в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без уведомления Арендодателя.

4.2.11. В соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в месячный срок зарегистрировать Договор за счет собственных средств.

4.2.12. При передаче прав и обязанностей по Договору аренды третьим лицам погасить имеющуюся задолженность по арендной плате.

V. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством.

5.2. За каждый день просрочки внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день исполнения денежного обязательства от размера денежной арендной платы за каждый день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 2.5. Договора.

5.3. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

VI. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора

6.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон. С момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора, Договор считается расторгнутым.

6.2. Если Арендатор продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц.

6.3. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного п. 2.6. Договора.

6.4. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при определенных, признаваемых Сторонами существенных, нарушенных условий Договора:

6.4.1. В случаях предусмотренных действующим законодательством.



6.4.2. При возникновении задолженности по внесению арендной платы в течение двух кварталов подряд, Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и вышате неустойки.

6.4.3. При загрязнении Арендатором Участка химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами, зараженными бактериально-паразитарными и карантинными, вредными организмами сверх допустимых норм, а также в иных случаях, предусмотренных земельным законодательством.

6.4.4. При нарушении режима разрешенного использования земельного участка.

VII. Особые условия Договора

7.1. При эксплуатации земельного участка соблюдать условия, оговоренные в **Приложении №1**

7.2. Ограничения в использовании и обременения данного участка земли правами других лиц (арест, залог, права третьих лиц и т. д.): не оговорено.

VIII. Прочие условия

8.1. В случае, если в процессе исполнения Договора Стороны передают друг другу персональные данные, то Стороны гарантируют их конфиденциальность и защиту в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных».

8.2. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством.

8.3. Споры, возникшие при исполнении Договора, рассматриваются судами УР, арбитражным судом УР в соответствии с их компетенцией или разрешаются обоюдным согласием Сторон в соответствии с действующим законодательством.

8.4. Настоящий Договор аренды, вступающий в силу с момента государственной регистрации, осуществляемой за счет средств «Арендатора» в течение одного месяца с момента его получения в Управлении земельных ресурсов и землеустройства Администрации города Ижевска составлен в трех экземплярах имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- ООО «ИжевскИнвест» - 1 экз.
- Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска - 1 экз.
- Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР - 1 экз.

IX. Приложения к Договору

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

- 1. Копия постановления Администрации г. Ижевска от 30.12.2014 г. № 1465 - 1 лист
- 2. Расчетные земельные платежи - 1 лист

Юридические адреса Сторон

за Арендодателя: _____ за Арендатора: _____

Адрес: 426033, г. Ижевск, ул. 50 лет
 Пшоперия, 47
 ОГРН 1061831037498
 ИНН 1831114746 КПП 183101001
 Управление земельных ресурсов и
 землеустройства Администрации
 г. Ижевска, телефон (3412)504788

ООО «ИжевскИнвест»
 ИНН 5905238584
 ОГРН 1055902893507
 Адрес: 426065, г.Ижевск, ул.Автузоводская, 3а

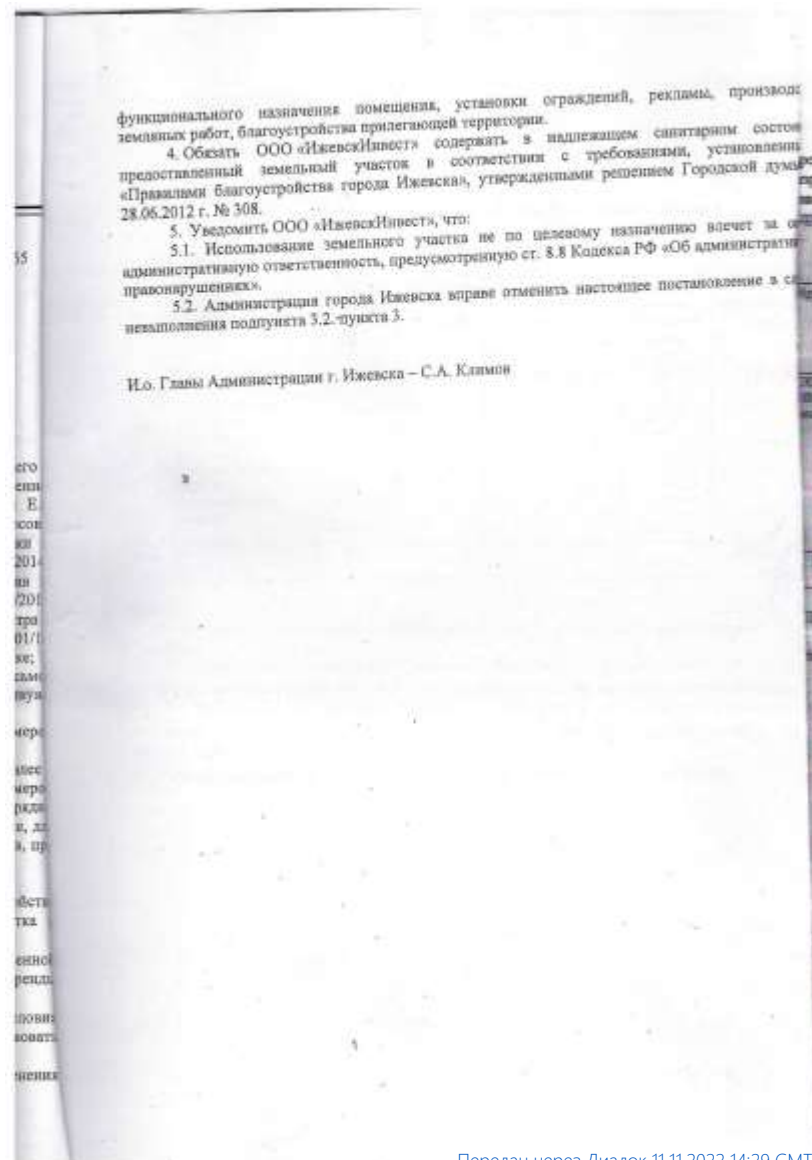
И.В. Осташкин
504-788

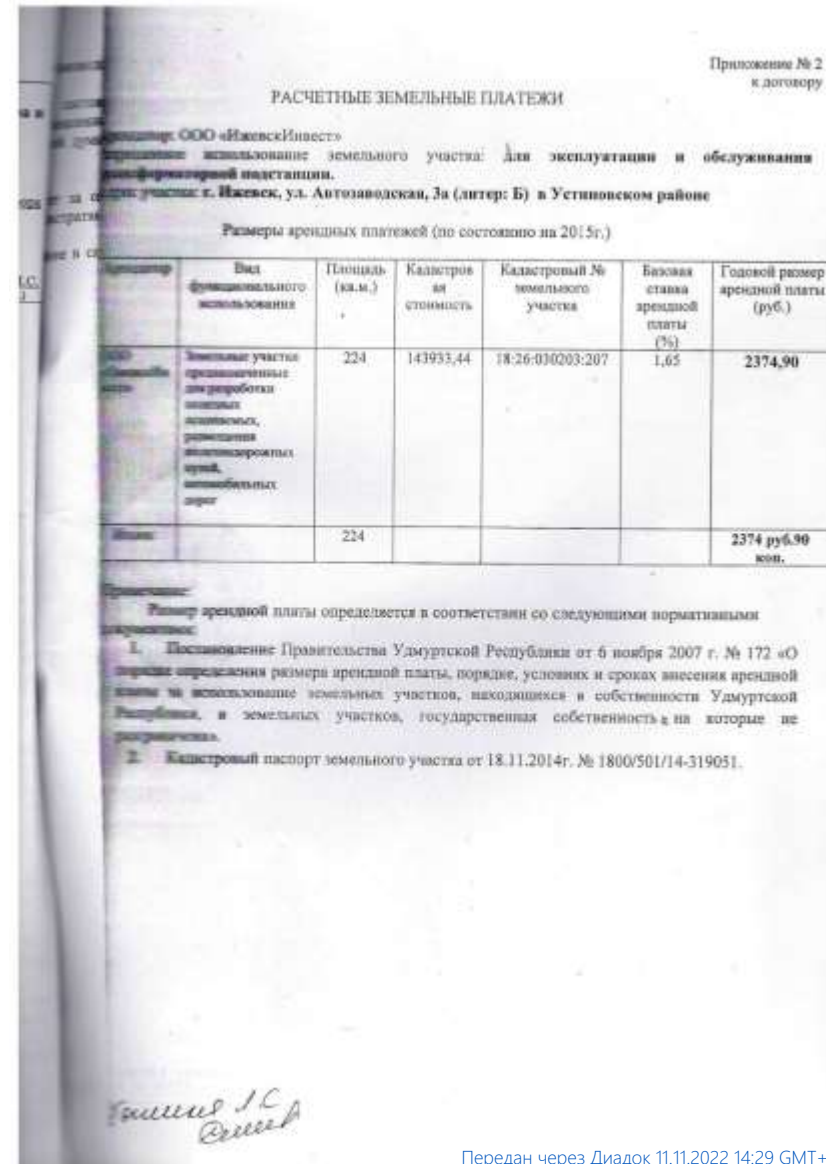
С.В. Пурнина

В.В. Карманов

Ижевск
УР







Соглашение № 5884/1 от 17.11.2017г. О внесении изменений в договор аренды земли

(переговорный № 5884 от 27.01.2015г., регистрационный № 18-18/001-18/001/003/2015-1614/1 от 20.05.2015г.)
земельный участок с кадастровым номером 18:26:030203:207,
с адресом: г. Ижевск, ул. Автозаводская, За (номер Б)

Администрация г. Ижевска, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска Пушиной Татьяны Вячеславовны, действующей на основании Положения об Управлении земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска, утвержденного Решением Городской думы города Ижевска от 06.06.2006 г. № 115 с одной стороны, и

Акционерное общество «Альфа-Банк», в лице Председателя Правления АО «АЛЬФА БАНК» Соколова Сергея Борисовича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

I. На основании заявления ООО «ИжевскИнвест» от 20.10.2017г. № 58 (лх. № 03-35/0207-Л от 20.10.2017г. Управления земельных ресурсов и землеустройства), договора купли-продажи недвижимого имущества № 1-2017/ИИ от 04.10.2017г., выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.10.2017г. **ООО «ИжевскИнвест» выбывает, а АО «Альфа-банк» вступает** в договор аренды земли № 5884 от 27.01.2015г. В договор аренды земли вносятся следующие изменения:

II. Арендная плата **ООО «ИжевскИнвест»** за земельный участок площадью **224 кв.м.** начисляется до **12.10.2017г.**

Арендная плата **АО «Альфа-банк»** за земельный участок площадью **224 кв.м.** начисляется с **12.10.2017г.**

Арендная плата вносится ежеквартально в сроки не позднее **15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября** пропорционально количеству дней в квартале, за который осуществляется плата. В случае если последний срок оплаты выпадает на выходной или праздничный день, оплата производится в последний перед ним рабочий день.

Платежи вносятся Арендатором на счет УФК по УР, открытый в Отделение - НБ Удмуртской Республики, р/с **4010183020000010001**, ИНН **1831114746** / КПП **183101001** (Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска) БИК **049401001**, код бюджетной классификации **903 111 05012 04 0000 120**, код ОКАТО муниципального образования (Городской округ город Ижевск) **94401000000**, код ОКТМО **94701000**.

При оформлении платежных и расчетных документов указать в поле "Назначение платежа" номер и дату Договора и период, за который вносится арендная плата.

III. Данное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земли № 5884 от 27.01.2015г., вступает в силу с момента его государственной регистрации, и составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Управлении земельных ресурсов и землеустройства Администрации г.Ижевска
- АО «Альфа-банк»
- Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР.



Реквизиты сторон:

за Арендодателя:

Адрес: 426033, г. Ижевск, ул. 50 лет Пионерии, 47
 ОГРН 1061831037498
 ИНН1831114746/КПП 183101001
 Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска, телефон 50-47-00

за Арендатора:

АО «Альфа-банк»
 ИНН 7728168971
 ОГРН 1027700067328
 Адрес: 107078, г. Москва, ул.Калининская, д.27

(А.В. Осипов)



Соглашение № 5885/1 от 06.04.2015

о внесении изменений в договор аренды земли (порядковый № 5885 от 27.01.2015 г.)

земельный участок площадью 47960 кв.м с кадастровым номером 18-26-010203-206, с адресом (адресным ориентиром): г. Ижевск, ул. Автозаводская, д.а в Устиновском районе

Администрация г. Ижевска, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации города Ижевска Ковальчук Анастасии Игоревны, действующей на основании Положения об Управлении земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска, утвержденного Решением Городской думы города Ижевска от 06.06.2006г. № 115 с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Красноборское», далее ООО «Красноборское»

в лице *директора Унитарной компании Паров А.И.* действующего на основании *Приказа № 6/3013 от 25 марта 2014г.*, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

I. На основании заявления ООО «Красноборское» от 19.02.2015 г. № 01-2/431 (вх. № 1410 от 27.02.2015г. Управления земельных ресурсов и землеустройства), свидетельства о государственной регистрации права 18 - АБ 675624 от 06.02.2013 г. ООО «Красноборское» вступает в договор аренды № 5885 от 27.01.2015г.

II. Арендная плата ООО «Красноборское» за земельный участок площадью 10551,2 кв.м начисляется с 30.12.2014г.

III. Данное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земли № 5885 от 27.01.2015г., вступает в силу с момента его государственной регистрации, осуществляемой за счет средств «Арендатора» в течении одного месяца с момента его получения в Управлении земельных ресурсов и землеустройства Администрации города Ижевска. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска
- ООО «Красноборское»
- Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР

Реквизиты сторон:

за Арендодателя:

Адрес: 426033, г. Ижевск, ул. 50 лет Пионерии, 47
 ОГРН 1061831037498
 ИНН1831114746/КПП 183101001
 Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска телефон 50-47-00

за Арендатора:

ООО «Красноборское»
 Юр.адрес: 196240, РФ, г. Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, 19, корп.А
 Почт.адрес: 109029, г.Москва, ул.Средняя Калитинковская,28, стр.4
 ИНН 7801237157
 ОГРН 1037800089250

(А.В. Ковальчук)

(Паров А.И.)



И.А. Воробьев
504788



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Удмуртской
Республике

Номер регистрационного округа 11
Приватизация государственной регистрации
добавительного соглашения
Дата регистрации 25.04.2015г.
Номер регистрации 14:01/2015-001/026/2015-1402/1
Государственный регистратор Хузина Е.М.



Приватизация государственной регистрации
добавительного соглашения
25.04.2015г.
Государственный регистратор
Хузина Е.М.
подпись М.П.



ВХ, от 23.12.2021

Соглашение № 5884/2 от 29.09.2021 г. о внесении изменений в договор аренды земли

первичный № 5884 от 27.01.2015г, рег. № 18-18/001-18/001/003/2015-1614/1 от 20.05.2015г, земельный участок с кадастровым номером 18-26-030203-207 по адресу: г. Ижевск, ул. Автомободская, За (интер. Б)

Администрация г. Ижевска, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Управления имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска Банниковой Елены Львовны, действующей на основании Положения об Управлении имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска, утвержденного Решением Городской думы города Ижевска от 06.06.2006г. № 116 с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытый паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»

в лице *Председателя Совета директоров ООО «УК «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»* *Иванова В.В. на основании доверенности № 232 от 22.12.2021г.* именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны:

1. На основании заявления ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» (ИН № 01-20/13491 от 09.09.2021г.), выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.08.2021г., АО «Альфа-банк» выбывает, а ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» вступает в договор аренды земли. В договор аренды земли № 5884 от 27.01.2015г. внести следующие изменения:

1. п. 1.2, 1.3. Главы I читать в следующей редакции:

«1.2. Границы Участка закреплены в натуре и установлены в соответствии с законодательством.

1.3. На Участке имеется объект недвижимости, принадлежащий арендатору на праве собственности:

- ТП-РП, назначение: нежилое, площадь 137,1 кв.м., кадастровый номер 18-26-030203-164.

2. Главу I дополнить п. 1.5. в следующей редакции:

«1.5. Цель предоставления земельного участка: для эксплуатации и обслуживания объекта недвижимости».

3. п. 2.7. Главы II исключить, п.2.5. читать в следующей редакции:

«2.5. Платежи вносятся Арендатором на счет УФК по УР, открытый в Отделение - ПБ Удмуртской Республики Банка России/УФК по Удмуртской Республике г.Ижевск, р/с 0310064300000011300, кор/счет 40102810545370000081, ИНН 1831114552 / КПП 183101001 (Управление имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска) БИК 019401100, код бюджетной классификации 849 111 05024 04 0000 120, ОКТМО 94701000.

При оформлении платежных и расчетных документов указать в поле "Назначение платежа" номер и дату Договора и период, за который вносится арендная плата.

4. Главу III читать в следующей редакции:

«3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Беспрепятственно посещать и обделывать Участок на предмет соблюдения Арендатором земельного законодательства, условий Договора, целевого использования Участка.

3.1.2. Расторгнуть Договор в случае нарушения Арендатором существенных условий Договора, а так же в случаях предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.3. Не возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности Арендатора.

3.1.4. Требовать погашения задолженности по арендным платежам по настоящему договору с передачей стороне при согласовании договора переустройства (перенайма, лессия) прав по настоящему договору.

3.1.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и Договором.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Передать земельный участок Арендатору.

3.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующего законодательства.

3.2.3. Выполнять в полном объеме все условия Договора.»

5. Главу IV читать в следующей редакции:

«4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Сдавать Участок в субаренду в пределах срока Договора, передавать права и обязанности по Договору третьему лицу при условии уведомления Арендодателя.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора и соблюдать действующее законодательство.

4.2.2. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.4, 1.5. Договора и в пределах отведенных границ. Соблюдать Правила благоустройства города Ижевска, утвержденные решением Городской думы города Ижевска от 28.06.2012г. № 308.

4.2.3. Обеспечить по письменному требованию в сроки и в порядке, указанном в нем, беспрепятственный доступ представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

4.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участков, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению прилегающих земель. Осуществлять благоустройство и содержать в надлежащем санитарном состоянии Участки.

В случае, если деятельность Арендатора привела к деградации земель, то Арендатор обязан осуществить разработку проекта рекультивации и рекультивацию земель за счет собственных средств.

4.2.5. Обеспечить Арендодателю и органам муниципального контроля и государственного надзора свободный доступ на Участок для осмотра и проверки соблюдения условий договора аренды и требований действующего законодательства.

4.2.6. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т. п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.2.7. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемыми Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.2.8. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы об авариях или иных событиях, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Участку и находящимся на нем объектам, а также близлежащим участкам, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.2.9. В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить письменное уведомление Арендодателю. При неисполнении этой обязанности адресом Арендатора считается последний известный Арендодателю адрес, и вся корреспонденция направленная по этому адресу считается полученной.

4.2.10. Не сдавать Участок, как в целом, так и частично, в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без уведомления Арендодателя.

4.2.11. При передаче прав и обязанностей по Договору аренды третьим лицам погасить имеющуюся задолженность по арендной плате.

4.2.12. Соблюдать требования законодательства в области пожарной безопасности.

6. п. 5.2. Главы V читать в следующей редакции:

«5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пеню из расчета одной трехсотой千ной ставки Банка России на ден

исполн
просро

7. Глава

«5,
установ
Договор
использ
использ
Росрес

Ар
17.08.20

Ар
недвиж
начальн

П. №

27.01.20

исполн

Управл
АО «Ал
ООО «

ШЕСТИ
Управл

по УР

Адрес: 426

Посочи

ОГРН 106

ИН 18311

Управлен
в земельн

г. Ижевск



исполнения денежного обязательства от размера неисполненной арендной платы за каждый день просрочки.

7. Главу V дополнить в 5.4. в следующей редакции:
 «5.4. В случае выявления использования арендатором земельного участка не в соответствии с установленным разрешенным использованием, в том числе частично, установленным пунктом 1.4 Договора, арендатор оплачивает штраф в размере 50% от годовой арендной платы. Факт выявления использования земельного участка не в соответствии с установленным разрешенным использованием, подтверждается актом осмотра Арендодателя либо материалами Управления Росреестра по УР. Штраф уплачивается по реквизитам, указанным в пункте 2.5 Договора.»

Арендная плата АО «Альфа-банк» за земельный участок площадью 224 кв.м. начисляется до 17.08.2021г.

Арендная плата ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» за земельный участок площадью 224 кв.м. начисляется с 17.08.2021г.

II. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земли № 5884 от 27.01.2015г. вступает в силу с момента государственной регистрации и составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Управлении имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска в нем;
- АО «Альфа-банк»
- ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»
- Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии /участков, по УР
- земель.
- с.
- р обязан
- ственных

Юридические адреса Сторон

за Арендодателя:

Адрес: 426033, г. Ижевск, д.Посочная, 116
 ОГРН 1061831037300
 ИНН 831145529 КПП 183101001
 Управление имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска, Тел. 414-585

за Арендатора:

АО «Альфа-банк»
 ИНН 7728168971
 ОГРН 1027700063428
 Адрес: 107076, г. Москва, Ю. Кавказская, 27

ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»
 ИНН 7728142469, ОГРН 1027739292283
 Адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

Е.Л. Башникова

Министерство природных ресурсов и экологии Республики Удмуртия
 Министерство природных ресурсов и экологии Республики Удмуртия
 Министерство природных ресурсов и экологии Республики Удмуртия

Протокол, подтверждающий и подтверждающий неустойку.

Администрация города Ижевска

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Уфимский территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии



Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской
Республике

Проведена государственная регистрация
обременения
Дата регистрации «11» декабря 2021 г.
Номер регистрации 18:26:630203:207-18/072/2021-2
Государственная регистрация осуществлена
Государственный регистратор прав _____
(Подпись) (Ф.И.О.)



Дата и время государственной регистрации и государственной регистрации
государственный регистратор _____ 3 (три) _____ листы (ов)
государственный регистратор _____



ДОГОВОР
о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

Ижевск № 5885 от « 27 » января 2015 г.

Администрация г. Ижевска, в лице исполняющей обязанности начальника Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска **Пушиной Титьины Вячеславовны**, действующей на основании Распоряжения Администрации города Ижевска от 22.01.2015г. № 7-л, Положения об Управлении земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска, утвержденного Решением Городской думы города Ижевска от 06.06.2006г. № 115, именуемому в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ИжевскИнвест»,
(ООО «ИжевскИнвест»),

в лице директора Каминского Ю.В., действующего(ей) на основании Устава, именуемому в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, на основании Постановления Администрации города Ижевска от 30.12.2014г. № 1465/2 заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

I. Предмет и цель аренды

1.1. Арендодатель отдает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером **18:26:030203:206** площадью **47960 кв. м.** (Сорок семь тысяч девятьсот шестьдесят кв.м.), с адресом (адресная ориентиром) г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а в Устиновском районе, с учетом возможности присоединения к договору аренды земельного участка других лиц, именуемой (ые) в дальнейшем «Участок».

1.2. Границы Участка закреплены в натуре и обозначены в кадастровом паспорте земельного участка.

1.3. На Участке имеются объекты недвижимости, указанные в приложении № 1 к Договору.

1.4. Участок предоставляется для эксплуатации и обслуживания торгово-развлекательного комплекса.

II. Срок действия Договора и арендная плата *

2.1. Настоящий Договор заключен сроком на **30.12.2063г.** (включительно) и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР.

2.2. Арендная плата вносится с 30.12.2014г. (с момента принятия постановления о предоставлении земельного участка в аренду).

2.3. Размер годовой арендной платы (по состоянию на январь 2015 года) за Участок площадью 47960 кв.м. составляет – **2708471 руб. 93 коп.** (Два миллиона семьсот восемь тысяч четыреста семьдесят один руб. 93 коп.).

ООО «ИжевскИнвест» вносит арендные платежи за пользование земельным участком площадью 37408,8 кв.м. в размере **2112608 руб.11 коп.**

2.4. Арендная плата вносится ежеквартально в сроки не позднее **15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября** пропорционально количеству дней в квартале за который осуществляется плата.

В случае если последний срок оплаты выпадает на выходной или праздничный день, оплата производится в последний перед ним рабочий день.

2.5. Платежи вносятся Арендатором на счет УФК по УР, открытого в Ижевске в отделении - НБ Удмуртской Республики, р/с 4010181020000010001, ИНН 1831114746 / КПП 183101001



(Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска) ЕИК 049401001, код бюджетной классификации **903 111 05012 04 0000 120**, код ОКАТО муниципального образования (Городской округ город Ижевск) **94401000000**, ОКТМО **94701000**.

При оформлении платежей и расчетных документов указать в поле «Назначение платежа» номер и дату Договора и период, за который вносятся арендная плата.

2.6. Ежегодная арендная плата, предусмотренная договором, пересматривается не чаще одного раза в год и может быть изменена Арендодателем в случаях принятия соответствующих законодательных актов РФ, УР, иных нормативных актов государственных органов власти РФ, УР, Городской Думы или Администрации г. Ижевска, без согласия Арендатора и без внесения соответствующих изменений в настоящий договор.

Новая величина арендной платы устанавливается в соответствии с принятым нормативным актом, регулирующим изменение ставок арендной платы и (или) методики расчета арендной платы.

Размер арендной платы меняется со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта либо иного обобщающего и нем момента.

2.7. Расчет арендной платы в соответствии со вступившим в законную силу нормативным правовым актом Арендатор производит самостоятельно либо уточняет у Арендодателя правильность расчета арендной платы и причины для перемещения арендной платы, установленных на текущий год.

2.8. При нарушении Арендатором арендной платы в срок, установленный в п. 2.4., Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задаточность и установленном порядке.

2.9. Погашение просроченных платежей производится по ставкам арендной платы, действующим в периоде, в котором должны были быть произведены арендные платежи по существующим условиям договора.»

III. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Проводить на территории, отведенной настоящим Договором, все виды работ по ремонту и обслуживанию своей собственности или собственности третьих лиц, расположенные на территории земельного Участка.

3.1.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду.

3.1.3. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности Арендатора.

3.1.4. Требовать погашения задолженности по арендным платежам по настоящему договору с передаточной стороны при согласовании договора переуступки (перенайма, лизинга) прав по настоящему договору. Требовать от Арендатора, соблюдения принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующего законодательства.

3.2.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

IV. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Сдавать Участок в субаренду в пределах срока Договора, передавать права и обязанности по Договору третьему лицу при условии уведомления Арендодателя.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.4. Договора и в пределах отведенных границ.

4.2.2. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению



Юридические адреса Сторон

<p>за Арендодателя:</p> <p>Адрес: 426033, г. Ижевск, ул. 50 лет Павловск, 47 ОГРН 1061831037498 ИНН 1831114746/КПП 183101001 Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска, телефон (3412)504788</p>  <p style="text-align: right;">И.В. Осипова 504-788</p>	<p>за Арендатора:</p> <p>ООО «Ижевский Инвест» ИНН 5905238584 ОГРН 1055902893507 Адрес: 426065, г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а</p>  <p style="text-align: right;">В.В. Каминский</p>
--	---

Ижевск, 30.10.2014

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИЖЕВСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№1465/2

От 30 октября 2014 года

Об образовании и предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Ижевский Инвест» в аренду земельного участка для эксплуатации и обслуживания торгово-развлекательного комплекса по адресу: г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а в Устиновском районе

На основании заявления от 20.11.2014 г. Барынова Юрия Владимировича, действующего общества с ограниченной ответственностью «Ижевский Инвест» по доверенности, удостоверенной Главным И.П., временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москва Фитиной Е. 10.12.2013г. в реестре за № 3-8-3969, зарегистрированного в Управлении земельных ресурсов и землеустройства Администрации города Ижевска 21.11.2014г. за № 06-09/100, выданном Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.12.2014 №01/197/2014-093, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющийся) у него объекты недвижимого имущества от 24.11.2014г. №01/188/2014-093, уведомления об отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений от 24.11.2014г. № 01/188/2014-537, выписки Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР; выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 18.11.2014г. №1806/501/14-319053, выданного филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» Удмуртской Республики; в соответствии с Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, письмом Министерства земельных отношений УР от 29.10.2007г. № 01-13/38 руководствуясь Уставом города Ижевска, **ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Образовать земельный участок площадью 47960 кв.м. с кадастровым номером 18:26:030203:206, из земель населенных пунктов в государственной собственности.
2. Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «Ижевский Инвест» (далее ООО «Ижевский Инвест») в аренду сроком на 49 лет земельный участок с кадастровым номером 18:26:030203:206, площадью 47960 кв. м., сформированный и установленный порядком, расположенный по адресу: г.Ижевск, ул. Автозаводская, 3а в Устиновском районе, для эксплуатации и обслуживания торгово-развлекательного комплекса, из земель населенных пунктов, с учетом возможности присоединения к договору аренды земельного участка других земельных участков при условии выполнения пункта 3 настоящего постановления.
3. ООО «Ижевский Инвест» необходимо в установленном порядке:
 - 3.1. Предоставить документы в Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации города Ижевска для заключения соглашения о расторжении договора аренды земли № 3323 от 17.01.2005г. и договора аренды земельного участка в установленный срок со дня принятия настоящего постановления.
 - 3.2. Предоставить документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР для государственной регистрации соглашения о расторжении договора аренды земли № 3323 от 17.01.2005г. и договора аренды земельного участка.

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-11b44d3387f
Страница 166 из 234



1001. прилегающих земель. Осуществлять благоустройство и содержать в надлежащем санитарном состоянии Участок.

4.2.3. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра и проверки соблюдения договорных условий.

4.2.4. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т. п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.2.5. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определенном Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.2.6. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку и находящимся на нем объектам, перечисленным в п. 1.3., а также близлежащим участкам ущерб, и одновременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.2.7. Уведомить Арендодателя о передаче прав собственности на здание, строение, сооружение, расположенное на участке, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней после совершения сделки.

4.2.8. В случае прекращения деятельности предприятия, учреждения, организации, его правопреемник должен в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

4.2.9. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в пункте 1 Договора.

4.2.10. Не сдавать Участок, как в целом, так и частично, в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без уведомления Арендодателя.

4.2.11. В соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в месячный срок зарегистрировать Договор за счет собственных средств.

4.2.12. При передаче прав и обязанностей по Договору аренды третьим лицам возместить имеющуюся задолженность по арендной плате.

V. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством.

5.2. За каждый день просрочки внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день исполнения денежного обязательства от размера пенной арендной платы за каждый день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п. 2.5 Договора.

5.3. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

VI. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора

6.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон. С момента государственной регистрации возникновения и расторжения Договора, Договор считается расторгнутым.

6.2. Если Арендатор продолжает использовать земельным участком после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В этих случаях каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц.

6.3. Дополнения и изменения, внесенные в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного п. 2.6 Договора.

6.4. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях условий Договора:

6.4.1. В случаях предусмотренных действующим законодательством.

6.4.2. При возникновении задолженности по внесению арендной платы в течение двух кварталов подряд. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.4.3. При загрязнении Арендатором Участка химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и стоками водами, зараженными бактериями-паразитическими и карантинными, вредными организмами сверх допустимых норм, а также в иных случаях, предусмотренных земельным законодательством.

6.4.4. При нарушении режима разрешенного использования земельного участка.

VII. Особые условия Договора

7.1. При эксплуатации земельного участка соблюдать условия, оговоренные в *Приложении М1*

7.2. Ограничения в использовании и обременения данного участка землей правами других лиц (арест, залог, права третьих лиц и т. д.) не оговорены.

VIII. Прочие условия

8.1. В случае, если в процессе исполнения Договора Стороны передают друг другу персональные данные, то Стороны гарантируют их конфиденциальность и защиту в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных».

8.2. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством.

8.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судами УР, арбитражным судом УР в соответствии с их компетенцией или разрешаются обоюдным согласием Сторон в соответствии с действующим законодательством.

8.4. Настоящий Договор аренды вступает в силу с момента государственной регистрации, осуществляемой за счет средств «Арендатора» в течение одного месяца с момента его подписания в Управлении земельных ресурсов и землеустройства Администрации города Ижевска составлен в трех экземплярах имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- ООО «ИжевскИнвест» - 1 экз.
- Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска - 1 экз.
- Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР - 1 экз.

IX. Приложения к Договору

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

- 1. Копия постановления Администрации г. Ижевска от 30.12.2014 г. № 1465/2 - 1 лист
- 2. Расчетные земельные платежи - 1 лист



участка в месячный срок со дня их заключения.

3.3. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб эксплуатацию городских подземных и надземных сооружений, дорог, проездов, не препятствуя их ремонту и обслуживанию.

3.4. Получить разрешение до начала реконструкции, нового строительства, изменения функционального назначения помещения, установки ограждений, рекламы, проведения земляных работ, благоустройства прилегающей территории.

4. Обязать ООО «Ижевский Инвест» содержать в надлежащем санитарном состоянии предоставленный земельный участок в соответствии с требованиями, установленными «Правилами благоустройства города Ижевска», утвержденными решением Городской думы 28.06.2012 г. № 308.

5. Уведомить ООО «Ижевский Инвест», что:

5.1. Использование земельного участка не по целевому назначению влечет за собой административную ответственность, предусмотренную ст. 8.8 Кодекса РФ «Об административных правонарушениях».

5.2. Администрация города Ижевска вправе отменить настоящее постановление в случае неисполнения подпункта 3.2, пункта 3.

6. Принять утратившим силу пункт 1 постановления Администрации города Ижевска 13.04.2004 г. № 146/44 «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Нефтегазовых комплексов» земельного участка для строительства торгово-арматурного комплекса (вулквей шоп) в общественном центре жилого района «Автопроизводителя» Устиновского района с момента государственной регистрации соглашения о расторжении договора аренды земельного участка № 3323 от 17.01.2003г.

И.о. Главы Администрации г. Ижевска – С.А. Климов

Приложение № 2
к договору

РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Арендатор: ООО «Ижевский Инвест»
 Разрешение использования земельного участка: для эксплуатации и обслуживания торгово-развлекательного комплекса.
 Адрес участка: г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а в Устиновском районе

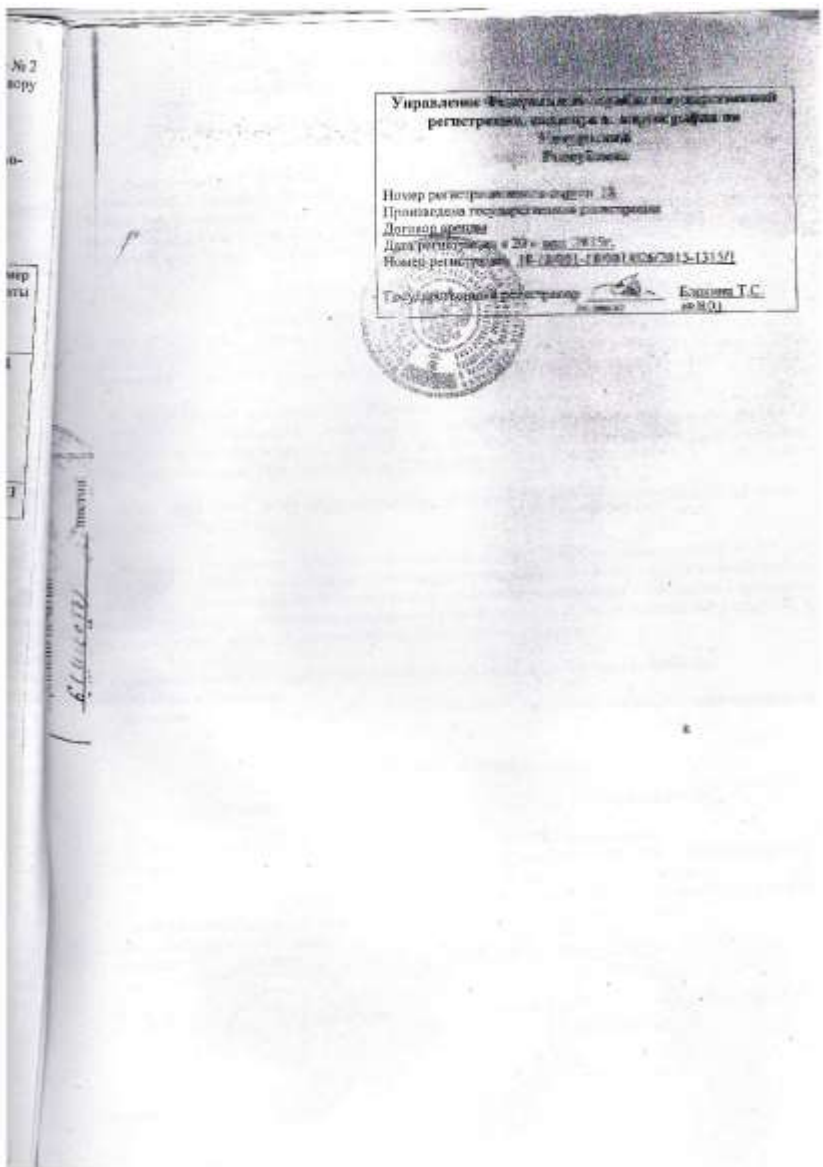
Размеры арендных платежей (по состоянию на 2015г.)

Арендатор	Вид функционального использования	Площадь (кв.м.)	Удельный коэффициент кадастровой стоимости (руб./кв.м.)	Кадастровый № земельного участка	Базисная ставка арендной платы (%)	Годовой размер арендной платы (руб.)
ООО «Ижевский Инвест»	Земельные участки предназначены для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	37408,8	9412,26	18:26:03:0203:206	0,6	2112608,11
Итого:		37408,8				2112608 руб. 11 коп.

Примечание:
 Размер арендной платы определяется в соответствии со следующими нормативными документами:

- Постановление Правительства Удмуртской Республики от 6 ноября 2007 г. № 172 «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Удмуртской Республики, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».
- Кадастровый паспорт земельного участка от 18.11.2014г. № 1800/501/14-319051.





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике

Номер регистрационного округа: 13
 Произведена государственная регистрация дополнительного соглашения
 Дата регистрации: 22.10.2015
 Номер регистрации: 44:003/2015-1402/1
 Государственный кадастровый номер: 44:003/2015-1402/1
 Хузина Р.М.



№

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
 ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
 «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
 И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО
 ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

ФИЛИАЛ ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
 по Удмуртской Республике
 Производственный отдел

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ здание
(тип объекта учета)
 _____ КНС
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект РФ: _____ Удмуртская Республика
 Административный район (округ): _____
 Город (пос.): _____ Ижевск
 Улица (пер.): _____ Автозаводская
 Дом № _____ За _____ Строение (корпус) _____

Инвентарный номер	94:01:002:000019620:0002:20000
Реестровый номер	
Кадастровый номер (условный)	

Паспорт составлен по состоянию на « 22 » октября 2007 г.

Начальник ПО _____ (Зубкова С.А.)
(Фамилия И.О.)

Согласовано с заказчиком _____ (Фамилия И.О.)
 Должность _____ М.П. Подпись _____

Филиал Федерального государственного унитарного предприятия «Ростехинвентаризация»



1. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ ОБЪЕКТА

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с Уставом.	Вид правоустанавливающих и правоудостоверяющих документы	Доля (часть, дитера)
1	2	3	4	5

2. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (кв.м.)

по документам	фактически	Площадь участка, кв.м.					8	9
		по фактическому использованию						
		застроенная		незастроенная				
здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насаждения	другое	7			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		9,4						

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Прочее
2	Фактическое использование	По назначению
3	Год постройки	2007
4	Общая площадь	13,6
5	Число этажей надземной части	1
6	Число этажей подземной части	1
7	Примечание	

4. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПЛОЩАДИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ) кв.м.

Высотность	Классификация	Отделочные						Навысы и души						Лифты													
		Дверь/окна		От проем.		От облицовочной		от АБВ нар.		внутренние		наружные		групповые		Телефоны											
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
	13,6																										13,6

5. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЙ И ЕГО ЧАСТЕЙ (подвалов, полуподвалов и пристроек)

Дитера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь кв.м.	Высота м.	Объем куб.м.
1	2	3	4	5	6
В	КНС	3,07*3,08	9,4	3,72	35
	Итого по плану:		9,4		35

6. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера	Группа капитальности	Год постройки	Число этажей	возможных элементов					f
				Вид внутренней отделки					
№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Порядок в удельному весу в %	Удельный вес констр.элем. с поправками	Износ, %	% износа в среднем по ф. 7 к стр.б. 100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	Железобетонный ленточный	Новое	10	1	10	0	0	
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки	Кирпичные	Новое	5	1	5	0	0	
		-	-						
3	Перегородки	чердачные	Железобетонные плиты	62	1	62	0	0	
		междуэтажные	-						
		внутриквартирные	Железобетонные плиты						Новое
4	Крыши	Плоская, мягкая кровля	Новое	3	1	3	0	0	
5	Полы	Бетонные	Новое	5	1	5	0	0	
6	Проемы	оконовые	-	1	1	1	0	0	
		дверные	Металлические						Новое
7	Отделка	внутренняя	-	5	-	-	-	-	
		наружная	-						
8	Сил. и электротехнические устройства	отделочные	Централизованное	Новое	8	1	8	0	0
		водопровод	-						
		канализация	-						
		гор. водоснабжение	-						
		газоснабжение	-						
		электроснабжение	Отдельная проводка						
		лифты	-						
		телефон	-						
вентиляция	Естественная								
9	Прочие работы	Металлическая лестница	Новое	1	1	1	0	0	
Итого				100	x	95	x	0	

$\% \text{ износа, приведенный к } 100 \text{ по формуле}$ $\% \text{ износа по ф. 6 к стр. б. 100}$ $= 0$
 $\text{— удельный вес по ф. 7}$

7. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой	литера	Удельный вес по таблице	поправка	Удельный вес с поправкой	литера	Удельный вес по таблице	поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыши											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроснабжение											
Прочие работы											
Итого		100	x		100	x			100	x	

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой	литера	Удельный вес по таблице	поправка	Удельный вес с поправкой	литера	Удельный вес по таблице	поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыши											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроснабжение											
Прочие работы											
Итого		100	x		100	x			100	x	

8. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей, руб.

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборки		Инвентариз.	Стоимость инвентаризации по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) по	Коэфф. затрат	Стоимость инвентаризации с поправкой	Код объема работ	Возврат	Износ, %	Действ. стоимость, руб.	
		до таблицы	после таблицы										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
В	КНС	27	14/а	а3	41,5	0,95	-	1,09	1,20	92,32	4769,7	35	1666,25
Итого												1666,25	



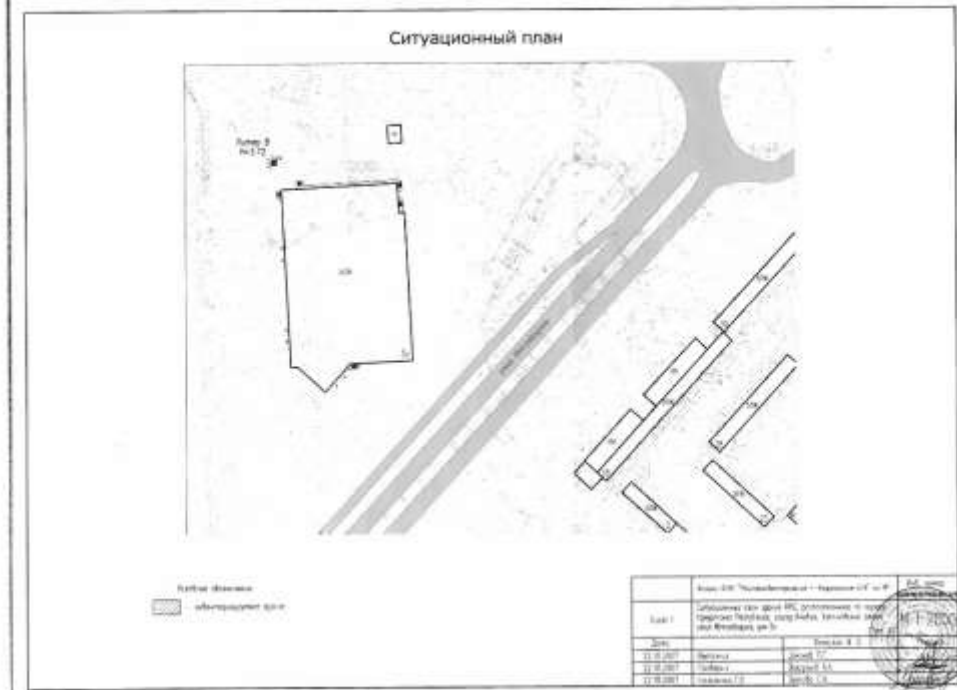
3. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ

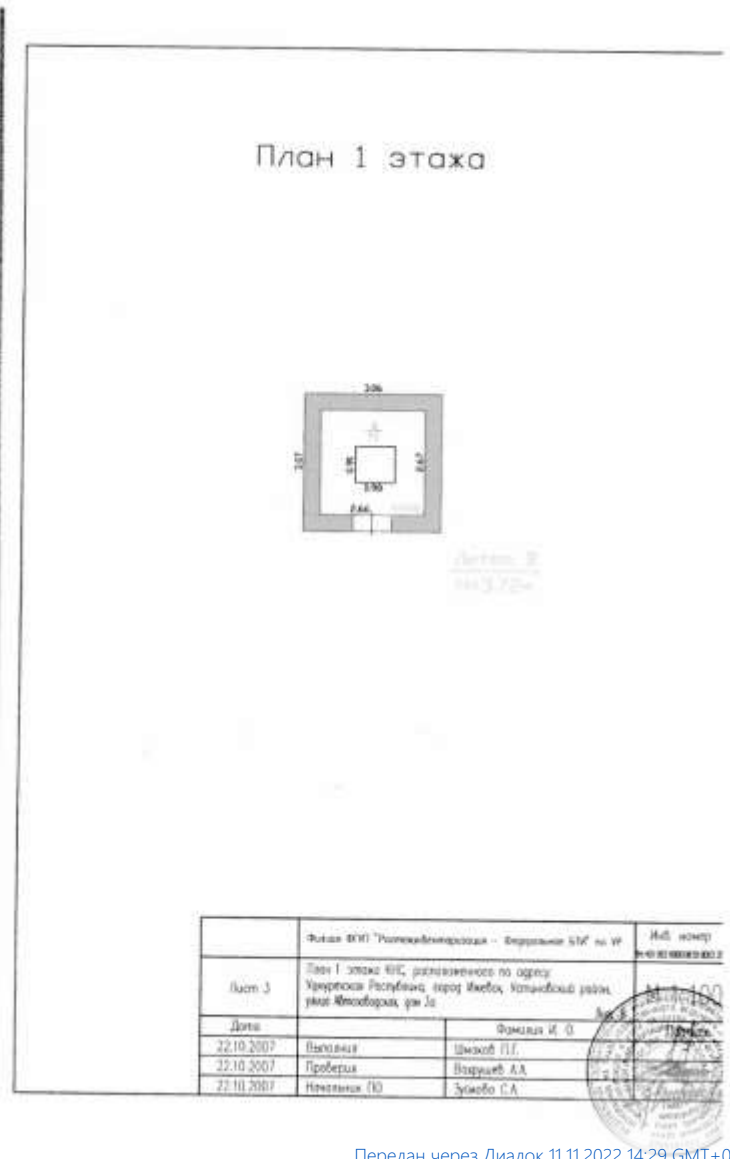
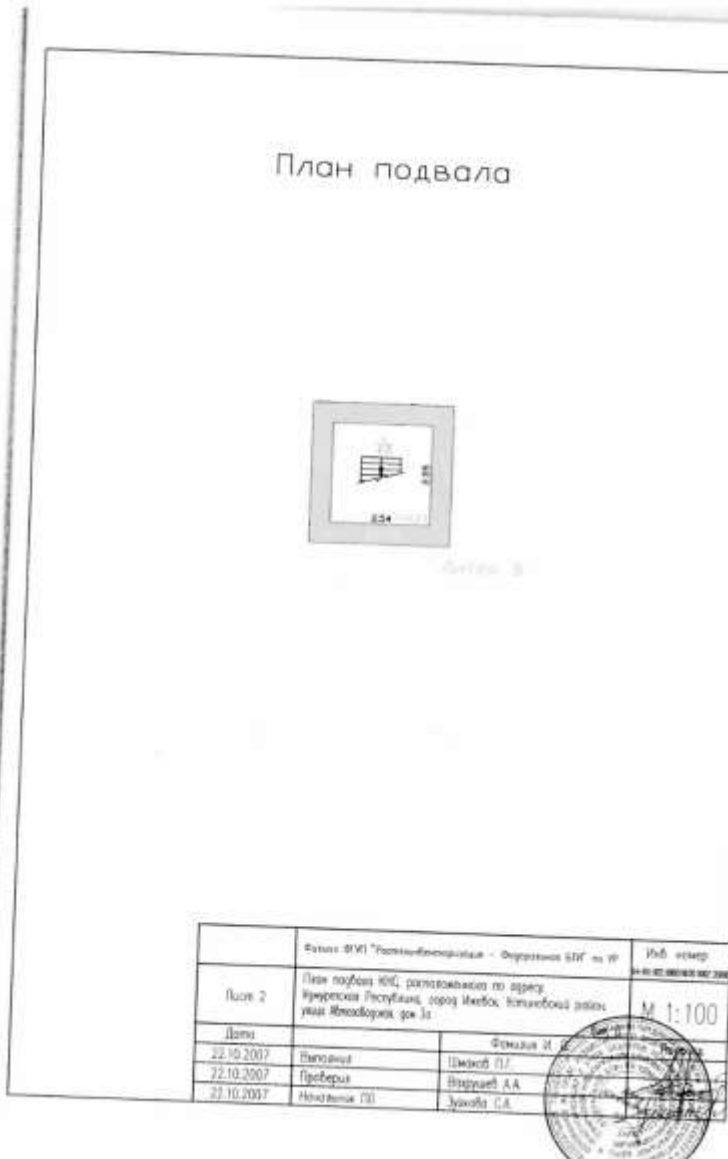
1	Полная балансовая стоимость	
2	Остаточная балансовая стоимость	
3	Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2007г., руб	166 625,0

Дополнительная информация: 1. Работы выполнены по факту без предоставления рабочего проекта

ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Выявлено		Проверка	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
22.10.2007	Шмаков П.Г.		Возрушев А.А.	





Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-111b44d3387f
Страница 174 из 234



10. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОРТАЛЬНЫМ ПЛАНАМ ЭТАЖА (СТРОЕНИЯ)

Литера по плану	Помещение (поэтажный план)	Торговые помещения		Производственные помещения		Складские помещения		Помещения для размещения оборудования		Технические помещения		Помещения для размещения инженерных систем		Прочие помещения		Места размещения объектов	Площадь помещений по плану (кв. м)	Примечание					
		Складские	Производственные	Складские	Производственные	Складские	Производственные	Складские	Производственные	Складские	Производственные	Складские	Производственные	Складские	Производственные								
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
		Площадь	6,5															6,5					
		Площадь	7,1															6,8					
		Площадь	13,6															7,1					
		Всего по этажу:																13,6					

ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Фамилия И.О. Школов П.Г.	Высота	Площадь	Проверка	
				Фамилия И.О. Поуралов А.А.	Подпись
22.10.2007					

№ КОМПЛЕКТА КРИВАЯ КОМПЛЕКТЫ ДАННЫХ КДЕ С/С 0010

УЦКН 18

Общество с ограниченной ответственностью
"УДМУРТСКИЙ ЦЕНТР КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ИИ"

ПАСПОРТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

На _____ здание
(вид объекта учета)

Многофункциональный торгово-арматурный комплекс
(наименование объекта учета)

Адрес (местонахождение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Удмуртская Республика	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Ижевск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Ижевск
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Автозаводская
Номер дома	Эв	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Кадастровый номер	18:26:050203:163 (инв. №94:401:002:000019620)	

Паспорт составлен по состоянию на « 16 » апреля 2018 года

Кадастровый инженер _____ (Фамилия И.О.)

М.П. (Подпись)



1. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ ОБЪЕКТА

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество; - для юридических лиц - наименование в соответствии с Уставом.	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Дата (часть, литера)
1	2	3	4	5

2. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ документа	Фактическая	Площадь участка, кв.м.						
		по фактическому использованию						
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	инженерные сооружения	агропроезлы	зеленые насаждения	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		13478,9						

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Торговый
2	Фактическое использование	По назначению
3	Год постройки	2007
4	Общая площадь	31912,4
5	Число этажей наземной части	3, цокольный
6	Число этажей подземной части	
7	Примечание	

4. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПЛОЩАДИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ), кв.м.

№ п/п	Итого	Коллективная	Столбы										Сарай	Гараж/вспомогательное	Газоснабжение	Муниципальное	Лифты											
			Центральные					Ванна и душ																				
			на вводе	от ГЭД	от ГРП	от ГРП	от ГРП	от ГРП	от ГРП	от ГРП	от ГРП	от ГРП						от ГРП										
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
		31912,4																	31912,4									

5. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЙ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПОЛУПОДВАЛОВ И ПРИСТРОЕК)

№ п/п	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обводу	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м	
1	2	3	4	5	6	
A	Многоэтапный торговый комплекс	цоколь 1, 2 этаж 3 этаж	97,99*55,76 101,48*146,60+(31,22*31,29+2-4,2)*24,48 (31,22*31,29+2-46,75)*24,48	5463,9 15249,8 2856,9	3,89 10,69 3,56	21255 161848 10171
		Досендце		123,7		
		Крыша		88,2		
		Ранца		17,2		
	Итого:			15478,9	193874	



6. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ (ОСНОВНОЙ ПРИСТРОЙКИ), ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Литера А Год постройки 2007 Число этажей используемых
 Группа капитальности II используемых 3 этажа
 Вид внутренней отделки улучшенная № сборки 33 № таблицы 3а

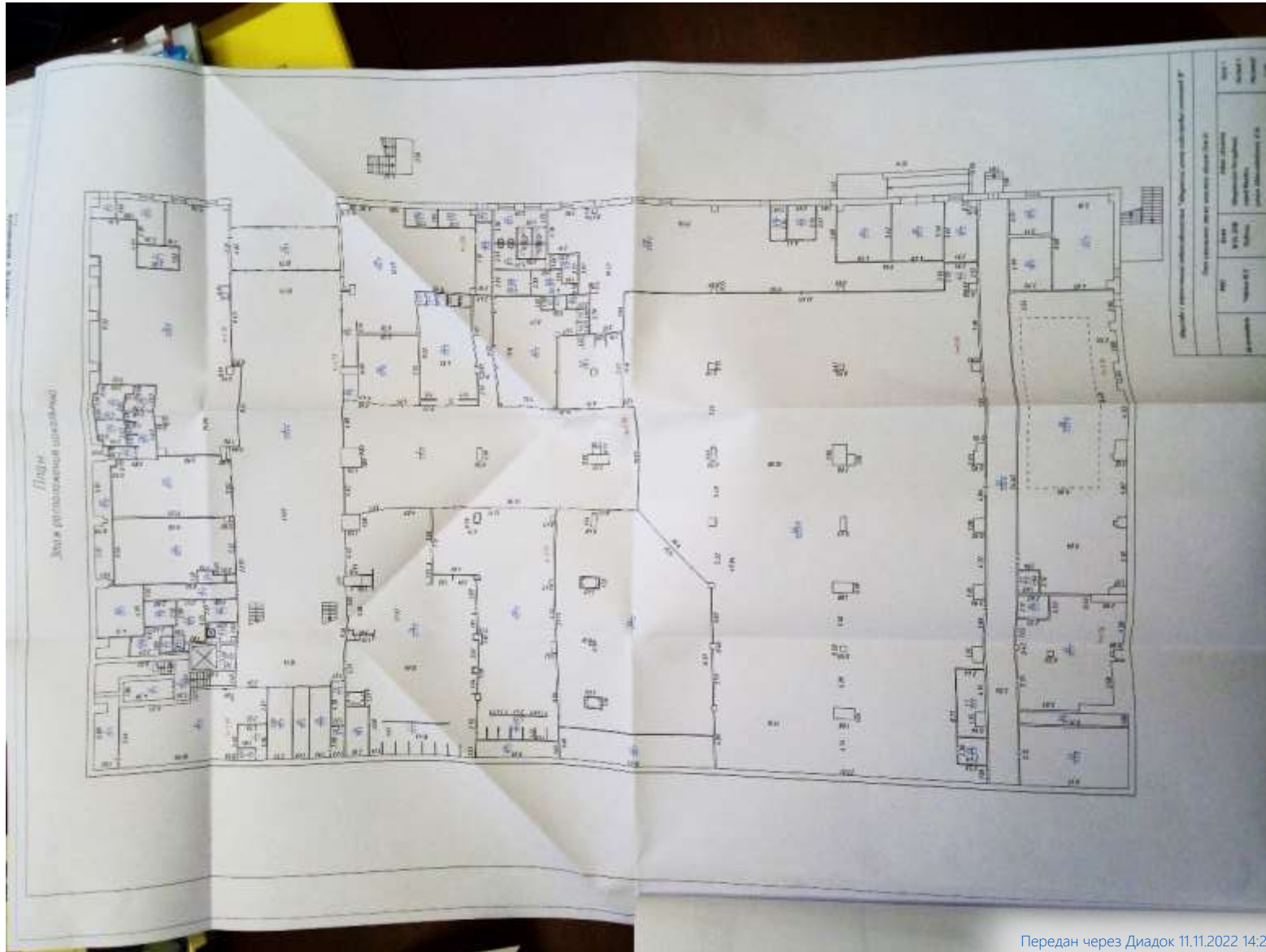
№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (асфальт, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице				Итого, %	% износа к среднему (пр.7) к гр.В.100
				Удельный вес по таблице	Потери в удельному весу в %	Удельный вес конструкт.элем. с потерями	Итого, %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	Железобетонный монолит	Хорошее	5	1,00	5,00	8	0,40	
	а) наружные, внутренние капитальные стены	Сэндвич панели с утеплителем	Хорошее	16	1,00	16,00	8	1,28	
б) перегородки	Кирпичные, ГСП, оштукатуренные	Хорошее							
2	Перегородки	каменные	Металлическое	13	1,00	13,00	8	1,04	
		междустайные	Металлическое						
		алюминиевые							
3	Крыша	Плоская, рулонная кровля	Хорошо	7	1,00	7,00	8	0,56	
4	Полы	Керамическая плитка, линолеум, коррозия	Хорошие	9	1,00	9,00	8	0,72	
5	Прочие работы	оконные	Вставки ПВХ, ПВХ	9	1,00	9,00	8	0,72	
		дверные	ПВХ, деревянные, металлические						
6	Отделка	штукатурная	Обои, покраска, керамическая плитка, половая плитка	10	1,00	10,00	8	0,80	
		наружная							
7	Сист. и электротехнические устройства	отопление	Централизованное	22	1,00	22,00	8	1,76	
		водопровод	Централизованный						
		канализация	Свои и городскую						
		гор. водоснабжение	Централизованное						
		газоснабжение							
		электроснабжение	Заводская проводка						
лифты	Есть	Хорошие							
телефон	Прочные-вызывные	Хорошие							
видеонабл.									
8	Прочие работы	Лестницы, rampa		9	1,00	9,00	8	0,72	
Итого:				100	х	100,00	х	8,00	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Заданный пр.7} \times 100}{\text{удельный вес (пр.7)}} = \text{х}$

7. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА НЕОТАПЛИВАЕМЫХ ПРИСТРОЕК ЗДАНИЯ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ

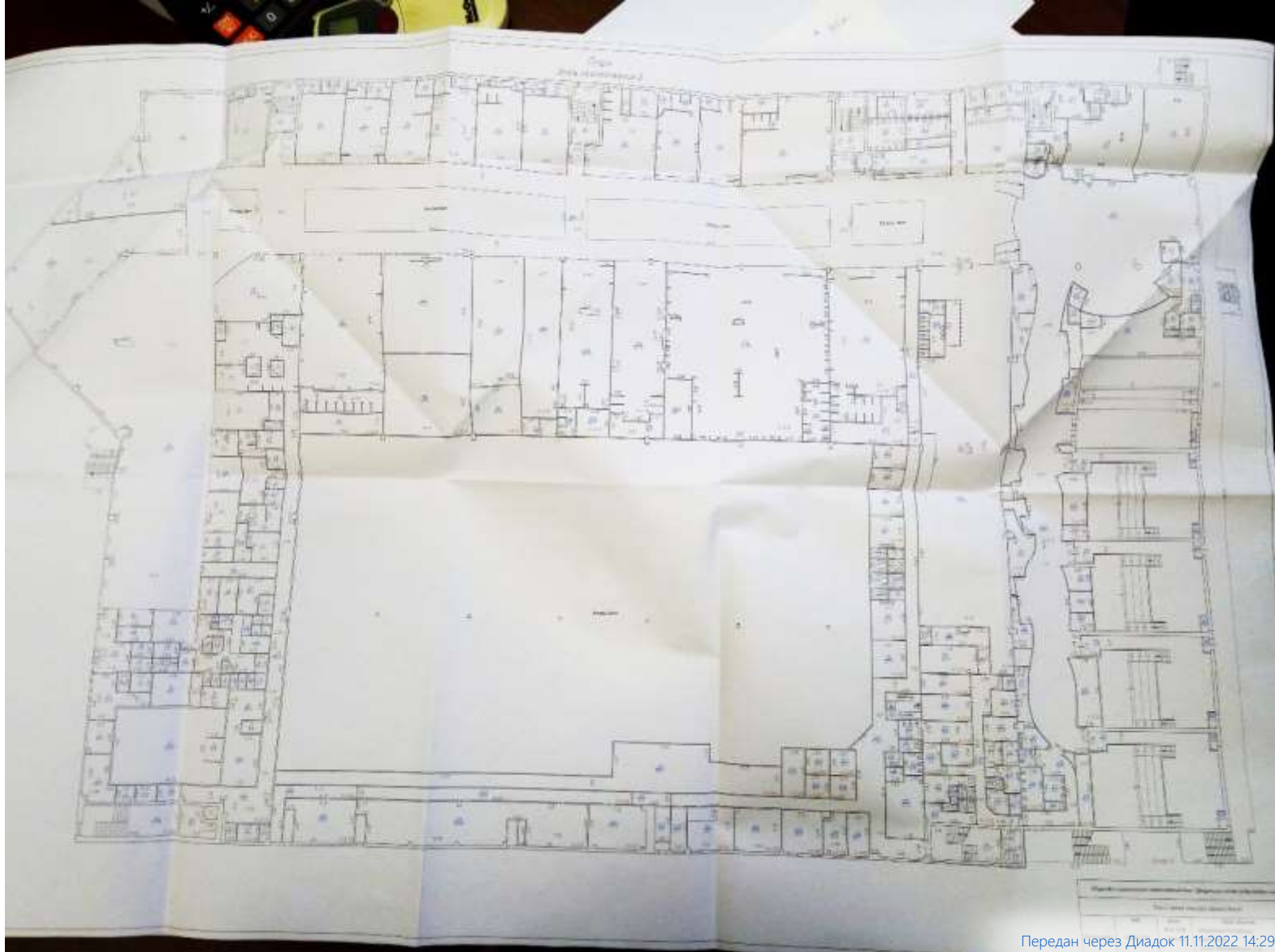
Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	потери	Удельный вес с потерями	Литера		Удельный вес по таблице	потери	Удельный вес с потерями
	Гр. кап.					Гр. кап.				
Фундаменты					0,00					0,00
Стены и перегородки					0,00					0,00
Перегородки					0,00					0,00
Крыша					0,00					0,00
Полы					0,00					0,00
Прочие работы					0,00					0,00
Электрооснащение					0,00					0,00
Прочие работы					0,00					0,00
Итого			0		0,00			0		0,00
Процент износа										
Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	потери	Удельный вес с потерями	Литера		Удельный вес по таблице	потери	Удельный вес с потерями
	Гр. кап.					Гр. кап.				
Фундаменты					0,00					0,00
Стены и перегородки					0,00					0,00
Перегородки					0,00					0,00
Крыша					0,00					0,00
Полы					0,00					0,00
Прочие работы					0,00					0,00
Электрооснащение					0,00					0,00
Прочие работы					0,00					0,00
Итого			0		0,00			0		0,00
Процент износа										





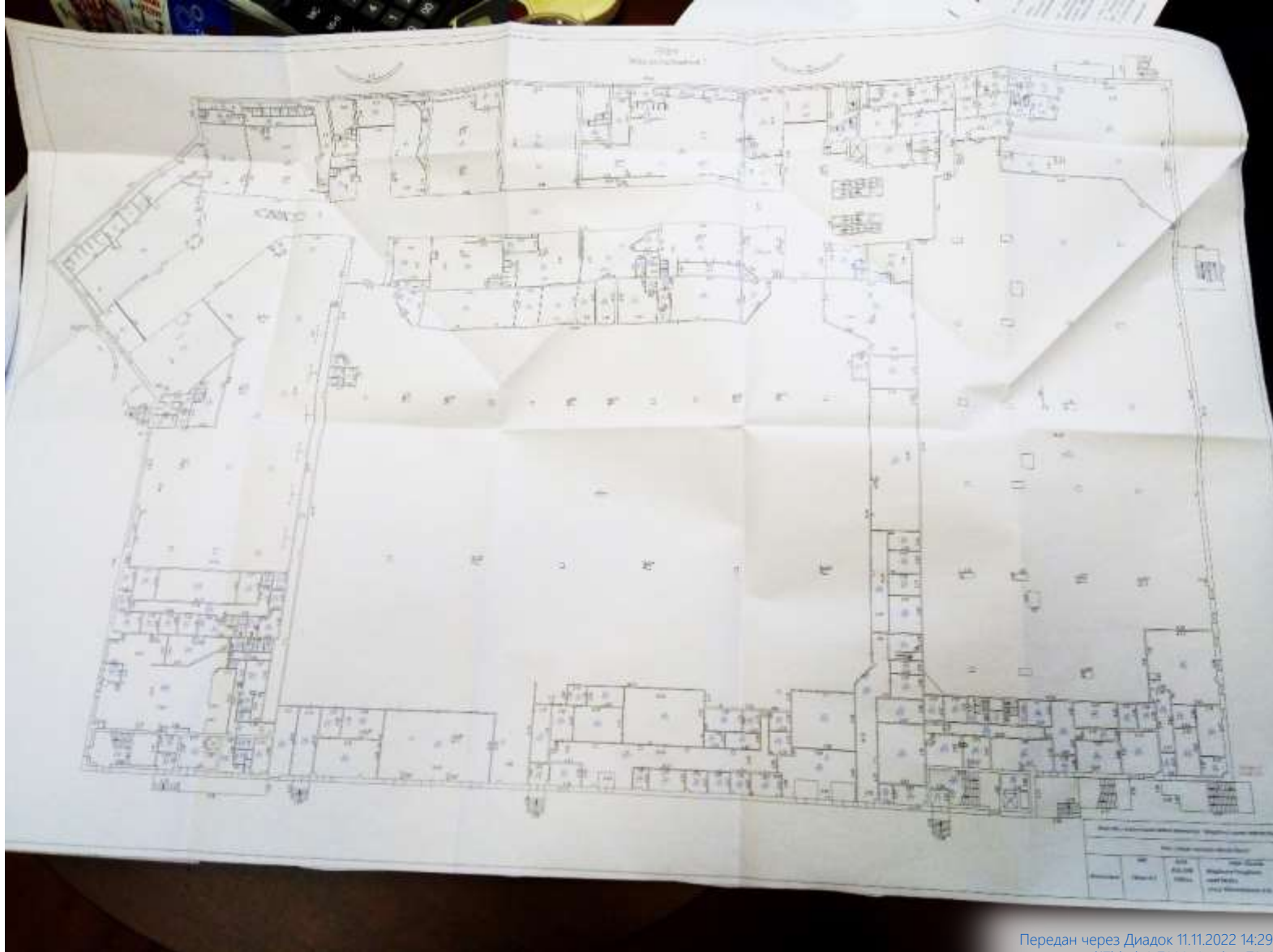
Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-111b44d3387f
Страница 179 из 234





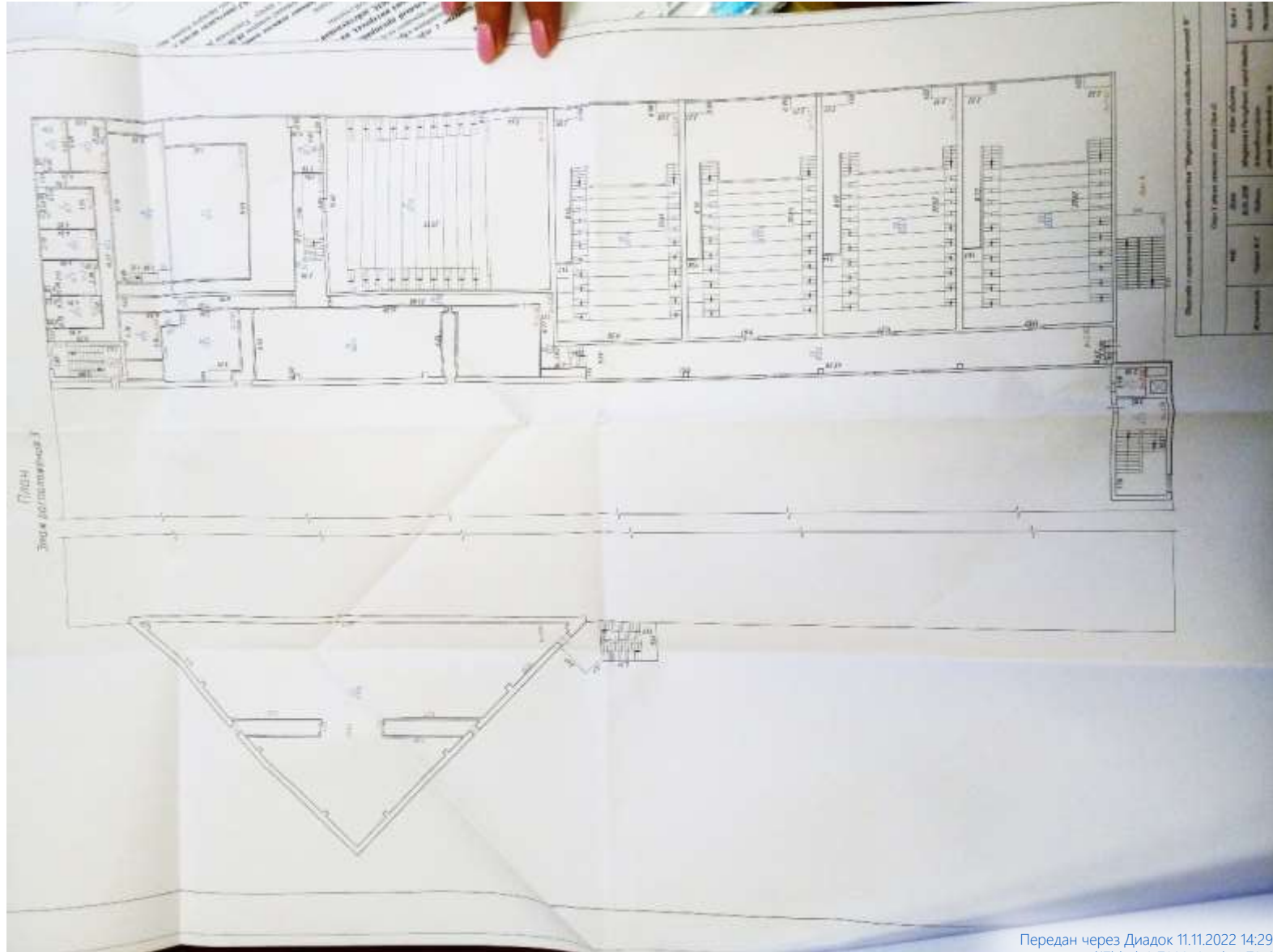
Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-111b44d3387f
Страница 180 из 234





Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-111b44d3387f
Страница 181 из 234





Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-111b44d3387f
Страница 182 из 234



Документы, предоставленные Заказчиком (122/155)

1	Купон	111.1			1.16
2	Кабанчик 141	194.5			2.29
3	Ирина	5.3			2.29
4	Нарина	21.7			1.92
5	Прокрутки	16.3			2.76
6	Кабанчик	9.5			2.48
7	Кабанчик	6.8			2.48
8	Кабанчик	4.6			3.36
9	Склад	81.6			5.56
10	Пароход (показание)	4.9			2.79
11	Ирина	2.8			2.79
12	Турный 141	31.1	10.0		2.29
13	Склад			1.8	2.29
14	Коридор				2.29
15	Пароход (показание)	4.2			2.29
16	Вспомогательные помещения	131.1			2.29
17	Прокрутки		0.6		3.17
18	Ирина			24.6	3.17
19	Пароход (показание)		3.8		3.17
20	Турный 141		38.7		3.17
21	Пароход (показание)	20.5			3.17
22	Склад		1.5		3.17
23	Турбу		23.5		3.17
24	Турный 141	74.3			3.17
25	Ирина			2.8	3.17
26	Пароход (показание)			3.9	3.17
27	Пароход (показание)			7.0	3.17
28	Турный 141	143.1			3.17
29	Пароход (показание)		11.7		3.17

30	Кабанчик 141	111.1			3.17
31	Ирина				3.68
32	Эксплуатация		9.2		2.68
33	Пароход (показание)			11.8	3.37
34	Прокрутки	360.9			3.37
35	Турный 141			7.5	2.48
36	Пароход (показание)		6.5		3.68
37	Турный 141	47.5			3.21
38	Пароход (показание)	2.8			3.17
39	Пароход (показание)	5.2			3.17
40	Турный 141	32.5			3.17
41	Турбу		56.2		3.17
42	Ирина			6.8	3.68
43	Турбу				2.86
44	Минимум	13.9			3.72
45	Вспомогательные помещения	9.7			2.66
46	Ирина	12.4			2.66
47	Коридор	10.8			3.16
48	Турбу	9.0			3.16
49	Эксплуатация				3.22
50	Кабанчик	6.6			3.19
51	Пароход (показание)	12.2			3.19
52	Декорация	23.0			3.19
53	Турбу	4.3			3.68
54	Пароход (показание)	13.6			3.22
55	Вспомогательные помещения	9.2			2.38
56	Склад	14.2			3.19

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-111b44d3387f
Страница 185 из 234



Документы, предоставленные Заказчиком (123/155)

№	Полное наименование документа	№ документа	Дата документа	Сумма документа
48	Бухгалтерский отчет	10/13		3,19
49	Кредитный отчет	71,2		2,46
50	Средний отчет	19,7		2,04
51	Средний отчет		7,2	2,06
52	Вспомогательные документы		14,8	2,08
53	Вспомогательные документы		6,9	2,08
54	Бюджет		16,6	2,08
55	Бюджет		4,7	2,08
56	Таблицы	24,1		2,08
57	Бюджет	7,1		2,08
58	Бюджет		5,8	2,08
59	Бюджет		17,4	2,08
60	Книжки приказов паша		5,7	2,08
61	Бюджет		26,5	2,08
62	Служба безопасности		5,8	2,08
63	Таблицы		28,4	2,08
64	Бюджет		16,8	2,08
65	Бюджет			
66	Средства		28,2	2,08
67	Вспомогательные документы		6,1	2,08
68	Бюджет		12,3	2,08
69	Гарантии		15,9	2,08
70	Гарантии			
71	Земельный налог		8,2	2,08
72	Вспомогательные документы		4,3	2,08
73	Учредительские документы		5,3	2,08
74	Технический		5,2	2,08
75	Технический		1,6	2,08
76	Плановый			

№	Полное наименование документа	№ документа	Дата документа	Сумма документа
77	Технический			
78	Технический			
79	Учредительские документы		4,7	2,18
80	Таблицы		4,2	2,18
81	Технический отчет	4201,2		2,46
82	Книжки приказов		4,3	9,21
83	Вспомогательные документы		0,8	2,98
84	Бюджет		1,2	2,98
85	Книжки приказов паша	5,7		3,08
86	Генеральный отчет		3,5	2,98
87	Технический отчет	17,1		2,98
88	Технический отчет	8,5		3,16
89	Вспомогательные документы	21,5		3,16
90	Технический отчет	35,6		3,16
91	Технический отчет	19,6		3,16
92	Технический отчет	19,9		3,16
93	Технический отчет	24,5		3,16
94	Вспомогательные документы	3,2		3,16
95	Средства	3,6		3,16
96	Вспомогательные документы	4,7		3,16
97	Вспомогательные документы	3,8		3,16
98	Технический отчет	8,2		3,16
99	Технический отчет	18,1		3,16
100	Технический отчет	118,8		3,16
101	Книжки приказов паша		6,2	3,87
102	Книжки приказов паша		28,0	3,88
103	Отчеты паша		12,1	3,88
104	Бюджет		22,8	3,05
105	Миссия		9,2	3,02
106	Политический отчет		11,5	3,00

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-111b44d3387f
Страница 186 из 234



Документы, предоставленные Заказчиком (124/155)

108	Масло сливочное высшего сорта	100	2,89
109	Курочки	54,2	2,06
110	Холодильная камера	8,2	2,00
111	Холодильная камера	11,7	2,00
112	Холодильная камера	16,0	4,20
113	Холодильная камера	40,3	4,20
114	Прочисточная мука	8,5	4,20
115	Табурет	3,9	8,30
116	Резервуар	83,4	4,20
117	Холодильная камера	54,8	2,27
118	Резервуар	104,2	3,03
119	Курочки	16,5	2,59
120	Холодильная камера	12,3	2,59
121	Питательное вещество	9,9	2,59
122	Холодильная камера	12,9	2,48
123	Холодильная камера	27,3	2,48
124	Мороженое	25,5	2,48
125	Мороженое	5,3	2,48
126	Резервуар	13,6	2,48
127	Холодильная камера	9,1	2,48
128	Мороженое	5,5	2,48
129	Сметаной нет	6,2	2,48
130	Охлаждение холодильной абсорбции	7,5	2,48
131	Охлаждение нет	10,1	2,48
132	Батарейки	6,5	3,42
133	Холодильная камера	7,2	3,42
134	Холодильная камера	6,9	3,42
135	Холодильная камера	11,7	2,48
136	Холодильная камера	4,7	3,42

137	Табурет	11,1	2,48
138	Резервуар	64	2,48
139	Резервуар	171,2	6,48
140	Налаживание холодильника	10,2	6,48
141	Курочки	9,7	8,91
142	Прочисточная мука	23,0	6,48
143	Курочки	23,0	6,48
144	Зерно	9,3	2,97
145	Витаминизированное	2,9	2,97
146	Курочки	2,3	2,97
147	Курочки	2,8	2,97
148	Табурет	1,2	2,97
149	Сарафан	10,3	2,97
150	Курочки	4,0	2,97
151	Табурет	6,0	2,97
152	Курочки	2,5	2,97
153	Детская коляска	10,3	2,97
154	Универсальный	2,2	2,97
155	Сарафан	1,8	2,97
156	Универсальный	1,8	2,97
157	Сарафан	1,6	2,97
158	Курочки	2,9	2,97
159	Мороженое	2,6	2,97
160	Турецкий чай	4,3	2,97
161	Витаминизированное	2,1	2,97
162	Половое воспитание	0,0	2,97
163	Курочки	158,8	2,97
164	Для детей (пеленки)	0,0	2,97
165	Курочки	0,0	2,97

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-11b44d3387f
Страница 187 из 234



Документы, предоставленные Заказчиком (126/155)

УИН	Должность/вклад	Идентификационный номер	Инициалы	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма
2	1	Ленбуф																	3,64
	3a	Бурятул																	4,29
	2	Гусароб																	3,66
	3	Кабанел																	2,50
	4	Кабанел																	2,50
	5	Хител																	2,50
	6	Гусароб																	2,50
	7	Кабанел																	2,50
	8	Хител																	2,50
	9	Заказчик (неотрачено)																	2,50
	10	Бур																	2,50
	11	Кургандел																	2,50
	12	Саруул																	2,50
	13	Саруул																	2,50
	14	Саруул																	2,50
	15	Хител																	2,50
	16	Саруул																	2,50
	17	Саруул																	2,50
	18	Саруул																	2,50
	19	Саруул																	2,50
	20	Даргачингал																	2,50
	21	Малчинга (неотрачено)																	2,50
	22	Дарчингал																	2,50
	23	Бурятул																	2,50
	24	Бурятул																	2,50

УИН	Должность/вклад	Идентификационный номер	Инициалы	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма
24	24	Тялбуф																	3,66
25	Экстерналист																		2,50
26	Тослолтогч																		2,50
27	Помощник																		2,50
28	Бурятул																		2,50
29	Саруул																		2,50
30	Саруул																		2,50
31	Индустриал																		2,50
32	Бизнесмен																		2,50
33	Уулсуул																		2,50
34	Бурятул																		2,50
35	Саруул																		2,50
36	Саруул																		2,50
37	Саруул																		2,50
38	Саруул																		2,50
39	Бурятул																		2,50
40	Холгоодогч																		2,50
41	Мэсхал																		2,50
42	Төрөөдөгч																		2,50
43	Резидент																		2,50
44	Бурятул																		2,50
45	Илалзахч																		2,50
46	Бурятул																		2,50
47	Илалзахч																		2,50
48	Илалзахч																		2,50
49	Бурятул																		2,50
50	Илалзахч																		2,50

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-11b44d3387f
Страница 189 из 234





Документы, предоставленные Заказчиком (133/155)

Ижевские Архитектурно-строительный надзор г.Ижевск

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО № 408

ООО «Ди Ви Ай Ижевск»

Выдано _____
Наименование организации и заказчика (застройщика)

_____ С указанием расчетного счета в банковском учреждении
Строительство торгово-архитектурного комплекса

На выполнение _____
Указывает виды строительного-монтажных работ в планируемом объекте

_____ г.Ижевск, Удмуртской район,
Общественный центр жилого района «Автопроездистские», ул.Автозащитская

Проекция документация _____ разработана
индивидуальная
 Номер, серия проекта _____
ООО «Архстройпроект»

_____ Наименование организации с указанием расчетного счета в банковском учреждении (ини. Д 318738 от 24.05.2002г.)

Технический надзор поручен _____
Надеждину И.М. – начальнику группы технического надзора

_____ Некоммерческого партнерства «Региональное объединение строителей»
Наименование организации с указанием расчетного счета в банковском учреждении

Архитектурный надзор поручен _____
Ермолову А.А. ООО «Архстройпроект»

_____ Наименование организации с указанием расчетного счета в банковском учреждении

Основные этапы работ _____
Строительно-монтажные работы, отделочные работы, благоустройство,

_____ Строительство ТП совмещенного с РП согласно генеральному плану
Указываются этапы работ, по окончании которых должна быть поставлена в минимальность выкладки

_____ Архитектор

Объем участка _____

Срок действия разрешения **11 декабря 2006 года**

Дата выдачи разрешения **28 декабря 2005 года**

Начальник инспекции Архстройнадзора _____
 Г.Ижевск **А.В. Широков**
Ф.И.О.

Действие разрешения продлено до _____

Начальник инспекции Архстройнадзора _____
 Г.Ижевск **А.В. Широков**
Ф.И.О.

Разрешение № 408 от 28.12.2005 г. зарегистрировано в Удмуртском государственном кадастре в Ижевском территориальном подразделении Минземарх УР 19.10.2006 г.

Лицевой выкуп земли Ижевским территориальным подразделением Минземарх УР № 19.10.2006 г. 58-88-93



Разрешение № 408 от 28.12.2005 г. зарегистрировано в Удмуртском государственном кадастре в Ижевском территориальном подразделении Минземарх УР 29.10.2006 г. № 19.10.2006 г. 58-88-93



Договор
купли-продажи №1-2017/ИН
г. Ижевск от 04 июля 2017 г.

Конкурсный управляющий Капустников Сергей Александрович, действующий на основании Определения Арбитражного суда Удмуртской Республики от 17.03.2017 г. в рамках дела о банкротстве по делу №А71-11170/2015, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и АО «АЛЬФА-БАНК», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Председателя Правления АО «АЛЬФА-БАНК» Соколова Андрея Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя следующее имущество, принадлежащее ООО «ИжевскийИвест» на праве собственности,

Лот №1. Имущественный комплекс ТРЦ «Столица Ижевске», расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3А (состав и характеристики имущества согласно Приложению 1 к настоящему договору)

а Покупатель обязуется принять и оплатить имущество по цене, указанной в п. 2.1 настоящего договора.

1.2. Продавец гарантирует, что передаваемое имущество свободно от прав третьих лиц, не находится под арестом и не является предметом спора.

2. Цена имущества

2.1. Цена имущества составляет:

ЛОТ № 1: 77 500000 (семьсот семнадцать миллионов пятьсот тысяч 00/100) рублей (без НДС).

2.2. Сумма задатка в размере 142 570 051 (сто сорок два миллиона пятьсот семьдесят тысяч пятьдесят один 45/100) рублей, внесенная Покупателем согласно Договору и задатке № 6/н от «13» июля 2017 г., засчитывается в счет частичной оплаты цены имущества с момента подписания настоящего договора.

3. Оплата по договору

3.1. За вычетом суммы задатка, указанного в п.2.2., Покупатель обязуется оплатить 574 929 948 (пятьсот семьдесят четыре миллиона девятьсот двадцать девять тысяч девятьсот сорок восемь 55/100) рублей, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания настоящего договора.

3.2. Обязательства Покупателя по оплате имущества считаются выполненными после поступления денежных средств на расчетный счет Продавца полном объеме.

4. Передача имущества

4.1. Передача имущества в собственность от Продавца к Покупателю оформляется Актом приема-передачи имущества (Приложение 2) в течение 5 (пяти) дней с момента полной оплаты приобретаемого имущества.

4.2. С даты подписания Акта приема-передачи имущества ответственность за сохранность имущества, равно как и риск его случайной порчи или гибели переходит к Покупателю.

Обязательства Продавца по передаче имущества считаются исполненными после подписания сторонами Акта приема-передачи имущества.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность за ненадлежащее исполнение настоящего договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, разрешаются путем переговоров между сторонами.

6.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны передают их на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством.

7. Заключительные положения

7.1. Подписанный сторонами договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания сторонами.

7.2. Отношения между сторонами по настоящему договору прекращаются по исполнению ими всех условий настоящего договора и взаимных обязательств.

7.3. Изменения, дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме, и подписаны сторонами.

7.4. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

7.5. Все расходы, связанные с регистрационными действиями в отношении прав на имущество, иные аналогичные расходы несет Покупатель. Порядок отнесения расходов, связанных с исполнением настоящего договора, может быть установлен дополнительным соглашением сторон.

8. Реквизиты сторон

Продавец:

ООО «ИжевскийИвест»
в лице Конкурсного управляющего Капустникова Сергея Александровича
426065, Удмуртская Республика, г.Ижевск, ул.Автозаводская, д.3А,
ОГРН 1055902893507, ИНН 5905238584
специальный банковский счет должника №40702810768000014522
дополнительный офис №8618/0312 Удмуртского отделения №8618 ПАО Сбербанк и/с
30101810400000000601, БИК 049401601

Покупатель:

АО «АЛЬФА-БАНК»
Адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27
АО «АЛЬФА-БАНК» ИНН 7728168971
КПП по месту нахождения 770801001
КПП крупнейшего налогоплательщика 997950001
Кор/сч. 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525593

Продавец

Конкурсный Управляющий
ООО «ИжевскийИвест»

С.А. Капустников /

М.П.

Покупатель

Председатель Правления
АО «АЛЬФА-БАНК»

А.Б. Соколов /

Документы, предоставленные Заказчиком (136/155)

№	Идентификационный номер	Наименование имущества	Реализационная цена, без НДС (руб.)
24	00000078	100% пакет акций МП "История успеха" (ООО)	1 807 642,18
25	00000079	Металлостружка 1-ч. общей массой 15 тонн	123 978,38
26	00000080	Металлостружка 2-ч. общей массой 15 тонн	6 970,19
27	00000081	Шаровая система охлаждения	16 481,184,00
28	00000082	Шаровая система охлаждения	34 351,80
29	00000083	Системный корпус 1,0*1,62	34 351,80
30	00000084	Системный корпус 1,0*1,62	34 351,90
31	00000085	Системный корпус 1,0*1,62	34 351,80
32	00000086	Системный корпус 1,0*1,62	48 525,34
33	00000087	Системный корпус 1,0*1,62	22 248,87
34	00000088	Системный корпус 1,0*1,62	20 379,87
35	00000089	Системный корпус 2,0*1,62	46 178,82
36	00000090	Системный корпус 3*2	90 706,25
37	00000091	Системный корпус 3*2	90 706,25
38	00000092	Системный корпус 3*2	90 706,25
39	00000093	Системный корпус 4*7	281 624,98
40	00000094	Системный корпус 4*7	281 624,98
41	00000095	Системный корпус 4*7	281 624,98
42	00000096	Системный корпус 4*7	281 624,98
43	00000097	Системный корпус 4*7	281 624,98
44	00000098	Системный корпус 4*7	281 624,98
45	00000099	Системный корпус 4*7	281 624,98
46	00000100	Системный корпус 4*7	281 624,98
47	00000101	Системный корпус 4*7	281 624,98
48	00000102	Системный корпус 4*7	281 624,98
49	00000103	Системный корпус 4*7	281 624,98
50	00000104	Системный корпус 4*7	281 624,98
51	00000105	Системный корпус 4*7	281 624,98
52	00000106	Системный корпус 4*7	281 624,98
53	00000107	Системный корпус 4*7	281 624,98
54	00000108	Системный корпус 4*7	281 624,98
55	00000109	Системный корпус 4*7	281 624,98
56	00000110	Системный корпус 4*7	281 624,98
57	00000111	Системный корпус 4*7	281 624,98
58	00000112	Системный корпус 4*7	281 624,98
59	00000113	Системный корпус 4*7	281 624,98
60	00000114	Системный корпус 4*7	281 624,98
61	00000115	Системный корпус 4*7	281 624,98
62	00000116	Системный корпус 4*7	281 624,98
63	00000117	Системный корпус 4*7	281 624,98
64	00000118	Системный корпус 4*7	281 624,98
65	00000119	Системный корпус 4*7	281 624,98
66	00000120	Системный корпус 4*7	281 624,98
67	00000121	Системный корпус 4*7	281 624,98
68	00000122	Системный корпус 4*7	281 624,98
69	00000123	Системный корпус 4*7	281 624,98
70	00000124	Системный корпус 4*7	281 624,98
71	00000125	Системный корпус 4*7	281 624,98
72	00000126	Системный корпус 4*7	281 624,98
73	00000127	Системный корпус 4*7	281 624,98
74	00000128	Системный корпус 4*7	281 624,98
75	00000129	Системный корпус 4*7	281 624,98
76	00000130	Системный корпус 4*7	281 624,98
77	00000131	Системный корпус 4*7	281 624,98
78	00000132	Системный корпус 4*7	281 624,98
79	00000133	Системный корпус 4*7	281 624,98
80	00000134	Системный корпус 4*7	281 624,98
81	00000135	Системный корпус 4*7	281 624,98
82	00000136	Системный корпус 4*7	281 624,98
Итого ЛОТ №:			717 500 000

Продавец
Конкурсный Управляющий
ООО «ИжевскИнвест»
С.А. Капустинский
м.п.

Покупатель
Председатель Правления
АО «АЛЬФА-БАНК»
А.Б. Соколов
м.п.

Приложение 2
к Договору купли-продажи
от «08» сентября 2017 г.

АКТ
приема-передачи
г. Ижевск 08 сентября 2017 г.

Конкурсный управляющий, Капустинский Сергей Александрович, действующий на основании Определения Арбитражного суда Удмуртской Республики от 17.03.2017г. в рамках дела о банкротстве по делу №А71-11170/2015, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и АО «АЛЬФА-БАНК» (именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Председателя Правления АО «АЛЬФА-БАНК» Соколова Андрея Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном наименовании «Стороны», составили настоящий акт о том, что в соответствии с Договором купли-продажи от «08» сентября 2017 г. Продавец передал, а Покупатель принял следующее имущество, принадлежащее ООО «ИжевскИнвест» на праве собственности,
Имущественный комплекс ТРЦ «Столица Ижевск», расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3А (состав и характеристика имущества согласно Приложению 1 к настоящему договору).

Купля-продажа осуществлена строго в соответствии с требованиями упомянутого Договора. Претензий к Продавцу, в том числе имущественных, Покупатель не имеет.

Продавец
Конкурсный Управляющий
ООО «ИжевскИнвест»
С.А. Капустинский
м.п.

Покупатель
Председатель Правления
АО «АЛЬФА-БАНК»
А.Б. Соколов
м.п.



Документы, предоставленные Заказчиком (137/155)





ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о состоянии строительных конструкций здания
общественного назначения, его помещений и инженерно-
технического обустройства, расположенного по адресу:
Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. За

Заказчик:
по запросу
Исполнитель:

Дата составления заключения:
17.12.2020 г.

Оглавление

1. Вводная часть	3
1.1. Объект исследования	3
1.2. Цель исследования	4
2. Исследовательская часть	4
2.1. Общая часть	4
2.2. Описание объекта исследования	4
2.3. Методы обследования	7
2.4. Результаты обследования	8
2.4.1. Фундаменты	8
2.4.2. Несущий остов	8
2.4.3. Ограждающие конструкции	9
2.4.4. Перегородки	9
2.4.5. Крыши	10
2.4.6. Внутренние отделочные и облицовочные покрытия	10
2.4.7. Открытые площадки и подъёмные механизмы	11
2.4.8. Лестничные клетки	13
2.4.9. Параметры микроклимата	13
2.4.10. Параметры освещения	14
2.4.11. Система распределения воздуха	14
2.4.12. Система теплоснабжения и горячего водоснабжения	15
2.4.13. Система холодного водоснабжения	16
2.4.14. Система канализации	17
2.4.15. Система электроснабжения	17
2.4.16. Система противопожарной защиты	19
2.4.17. Прочее оборудование	21
2.4.18. Итоговые выводы	23
2.5. Список использованных источников	24
2.6. Приложения	26



1. Вводная часть

1.1. Объект исследования

Нежилое здание, «Торгово-арматурный комплекс» в общественном центре жилого района Автопроездное, г. Ижевск Удмуртской Республики, общей площадью 32789,8 кв. м., площадь застройки 15631,8 кв. м., объем строительства 234209,2 м. куб. в т. ч. локальной части 21167,2 м. куб.



Общий вид нежилого здания, прилегающая территория.

1.2. Цель исследования

Оценка надежности и устойчивости строительных конструкций и состояния внутренних помещений и инженерных систем; проверка соответствия технологическим, архитектурно-строительным, экономическим и санитарно-гигиеническим требованиям.

2. Исследовательская часть

2.1. Общая часть

Настоящее заключение выполнено на основании результатов обследования строительных конструкций здания, его помещений и инженерно-технического обустройства.

Работы выполнены в соответствии с требованиями ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

Натурное освидетельствование строительных конструкций, состояния внутренних помещений и инженерных систем здания производилось в декабре 2020 г.

2.2. Описание объекта исследования

Нежилое здание общей площадью 32789,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Удмуртская Республика, Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а. Далее приведены основные характеристики:

Таблица 1. Основные характеристики здания¹

Параметр	Значение
Адрес объекта недвижимости	Удмуртская Республика, Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а
Кадастровый номер здания	18-26-01031-143
Плановые границы недвижимости	Территория
Назначение объекта недвижимости	Многофункциональный торговый комплекс
Котировка оценки объекта недвижимости	3, в том числе земельной доли
Материал наружных стен здания	Смешан (кирпич и утеплитель)
Год завершения строительства объекта недвижимости	2007
Площадь объекта недвижимости, кв. м	32789,8
Строительный объем, куб. м	234209,2
Площадь застройки, кв. м	15631,8
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимости	18-26-01031-206

Здание отдельно стоящее, совмещенного типа, многофункциональный торгово-арматурный комплекс. С запада и юга участок ограничен лесополосой. С востока от жилого квартала здание отделено улицей Автозаводской. С севера проходит автомагистраль – улица Ворошилова. Представляет собой объект системы торгово-бытового обслуживания, размещающий предприятия розничной торговли с продовольственными и непродовольственными товарами, а также 5-ти залный кинотеатр. Зоны парковки для магазинов и предприятий общественного питания предусмотрены с восточной и северной сторон здания.

Для парковки автотранспорта предусмотрены гостевые парковочные зоны со всех четырех сторон здания. Ширина проездов по территории принята 6 – 7 метров.

Объемно-планировочные решения центра обеспечивают доступность всех категорий граждан, включая маломобильные группы населения (МГН), что обеспечивает существенную комплексность работы центра. Объект является архитектурным решением многофункционального здания, обладающего композиционной выразительностью, технической, и экономической обоснованностью. Функционально-рациональной, структурной, в архитектурной гармоничностью в сложившейся городской среде.

Год постройки здания - 2007 г.,

¹ По данным Технической записки на здание

Объект общественного назначения класса функциональной пожарной опасности в целом Ф 4.3.

Этажность - 3 этажа, в том числе поковый этаж.
Лестничные клетки - 6.
Класс ответственности здания по назначению - II.
Класс долговечности здания - II.
Степень огнестойкости сооружения - II.
Температура воздуха внутри здания -15-20 °С.
Относительная влажность внутри здания - до 70%
Параметры микроклимата - преобладающие помещения 3В категории.
Освещение - искусственное, совмещенное.
Система распределения воздуха - регулируемая автоматически приточно - вытяжная вентиляция с подачей воздуха в обслуживаемые зоны, в выбросом наружу за ограждающие конструкции с применением рекуперации.
Кондиционирование воздуха - чиллер-фанкойл 3 ед., сплит-системы.
Теплоснабжение - централизованное.
Холодное водоснабжение - централизованное.
Канализация - централизованная.
Электроснабжение - централизованное.
Телефонная связь - централизованная.
Система противопожарной защиты - автоматическая.

Конструктивные элементы и отделка:

Фундамент ступенчатый монолитный железобетонный на естественном основании.
Цокольная часть стен, до отм. + 0,600, запроектирована из кирпича 380 мм с облицовкой керамической плиткой. Между кладкой и керамической плиткой утеплитель 60 мм. Выше отм. + 0,600 стены из сэндвич панелей толщ. 150 мм.
Колонны, балки перекрытий, связи - металлические с конструктивной огнезащитой.
Ограждающие конструкции в виде стен из сэндвич-панелей с утеплителем из минераловатных плит, окрашенные, -панорамное остекление в алюминиевых переплетах.
Каркас в виде сетки из металлических колонн с окраской.
Межэтажные перекрытия монолитные железобетонные с окраской.
Покрытие монолитное железобетонное по профнастилу с окраской.
Кровля мембранная ПВХ, из материалов группы Г1 с утеплением из горючих (НГ) минераловатных плит по профнастилу с разуклонкой.

Здание прямоугольной формы размером 164 на 108 метров и высотой 16,4 метра до верха паравента.

На отм. -3.900 (цокольный этаж) расположены:

- торговые предприятия (бутики) (Ф3.1);
- гипермаркет цифровой и бытовой техники (Ф3.1);
- островная торговля (Ф3.1).

В коридорах цокольного этажа шириной более 10 м, предусмотрена зона островной торговли ТНП не более 2,5 м., а также мастерские по оказанию бытовых услуг. Площадь торговых точек в зоне островной торговли от 2 до 25 м. кв.

На отм. 0.000 (первый этаж) расположены:

- магазины розничной торговли ТНП со служебными помещениями (Ф3.1);
- ресторан на 75 посадочных мест (Ф3.2);
- помещения гипермаркета со служебными помещениями (Ф3.1);
- бутики (Ф3.1);
- зона островной торговли (Ф3.1).

В объеме двухэтажного пространства атриума первого этажа, шириной от 6 м., размещена также зона островной торговли ТНП шириной до 2,5 м, а также мастерские по оказанию бытовых услуг. Площадь торговых точек в зоне островной торговли от 2 до 25 м. кв.

5

На отм. +4.200 (второй этаж) расположены:

- фудкорт с ресторанами и служебными помещениями (Ф3.2);
- детский центр (Ф2.2);
- аттракцион 6D (Ф2.1);
- киноцентр на 5 залов общей вместимостью 1012 человек (Ф2.1) с баром на 64 посадочных места (Ф3.2);
- бутики (3.1);
- островная торговля (3.1).

Между прослами двухэтажного пространства атриума 2го этажа без сужения эвакуационных проходов, размещена зона островной торговли шириной не более 2,5 м., а также мастерские по оказанию бытовых услуг. Площадь торговых точек в зоне островной торговли от 2 до 25 м. кв. Островная торговля разрешена при условии, если не проходит сужение эвакуационных проходов с каждой стороны от острова менее 2 метров.

На антресоли гипермаркета находится гардеробы для обслуживающего персонала и административные помещения.

На отм. +9.500 располагаются:

- кинопроеционная киноцентра (Ф2.1);
- административные помещения управляющей компании (Ф4.3).

Для сообщения между этажами предусмотрено пять эскалаторов, шесть лестниц и лестничных клетках.

Перегородки лестничных клеток кирпичные оштукатуренные с окраской.

Прочие перегородки из ГКЛ по металлокаркасу с окраской, также при отделке вертикальных поверхностей применены:

- керамическая плитка;
- клееная побелка;
- окраска воднодисперсионная.

Напольные покрытия из:

- керамогранитной плитки;
- диволеума;
- деревянные;
- бетонные;
- паркетных щитов.



Материалы отделки полов

6

Заполнение дверных проемов в виде стальных блоков и блоков из алюминиевых и поливинилхлоридных профилей;



Виды заполнения дверных проемов (сталь, алюминий, ПВХ)

Заполнение оконных проемов в виде блоков из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами;

Витражи алюминиевые с двухкамерными стеклопакетами;
Доступные катки типа Л1, двухмаршевые.



Доступные (Л1)

2.3. Методы обследования

Оценка технического состояния строительных конструкций здания, в котором расположены помещения, состояния внутренних помещений и инженерных систем производилась при помощи визуального осмотра.

Натурное обследование проводилось в целях предварительной оценки технического состояния строительных конструкций на наличие видимых дефектов: трещин, деформаций, смещений несущих элементов, а также инженерного оборудования, коммуникаций и электрических сетей по внешним признакам, определения необходимости в проведении детального (инструментального) обследования, с выявлением дефектов и повреждений по внешним признакам и их фиксации.

При выполнении работ по обследованию технического состояния объекта соблюдались требования техники безопасности в соответствии со СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в

7

строительстве. Часть 1. Общие требования», СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство», ВСН 48-86(р) «Правила безопасности при проведении обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта», и другими действующими нормативными документами.

2.4. Результаты обследования

На основании проведенных мероприятий по обследованию технического состояния здания, его помещений, инженерно-технического обеспечения и коммуникаций, оценены фактически показатели элементов и систем.

Контролируемые параметры, характеризующие работоспособность объекта обследования в целом и определяющие возможность его дальнейшей эксплуатации, приведены в нижеприведенном описании с фотофиксацией.

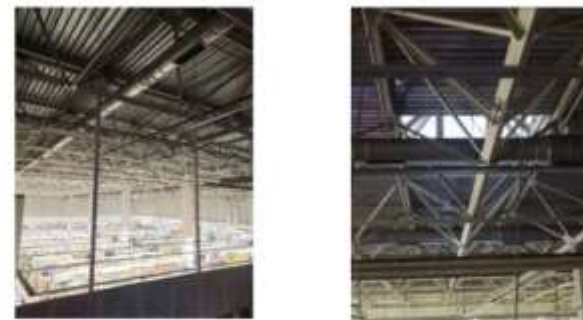
2.4.1. Фундаменты

Фундамент монолитный железобетонный на естественном основании. При внешнем осмотре наличие трещин и сильных механических повреждений не обнаружено. Проседания стен пристройки, разрушений отмостки не выявлено. Отсутствует неравномерная осадка (отсутствует наличие видимых повреждений напольных покрытий в сопряжениях стен и колонн), тела фундаментов сохранены. Антикоррозийная защита, гидроизоляция соответствует условиям эксплуатации.

Результатов визуального обследования достаточно, программы работ по детальному обследованию не требуются.

2.4.2. Несущий остов

Тип – каркасная конструктивная система в виде металлических колонн и монолитных железобетонных перекрытий и покрытий. При обследовании колонн обнаружены деформации: отклонений от вертикали, выгибов, смещений узлов, характерных деформаций не выявлено. В перекрытиях и покрытиях видимых дефектов и повреждений не обнаружено, нагрузки распределены равномерно.



Каркасная конструктивная система в виде металлических колонн и монолитных железобетонных перекрытий и покрытий

Балки покрытия из стального профиля. Прогибов, деформаций, дефектов и механических повреждений не выявлено. Состояние сварных соединений удовлетворительное, характера коррозии элементов и соединений не присутствует.

8

Результатов визуального обследования достаточно, программы работ по детальному обследованию не требуется.

2.4.3. Ограждающие конструкции

Кровельная часть стен, до отв. + 0,600, из кирпича 380 мм. с облицовкой керамической плиткой. Между кладкой и плиткой утеплитель. Наружные стены выше отв. +0,600 выполняются из трехслойных «сэндвич» панелей с горизонтальной раскладкой. Верх стен выполнен с паралетом. Стеновые «сэндвич» панели прикрепляются к фактуру при помощи самосверлящего шпота. Промежутки в стенах заполняются алюминиевыми конструкциями с остеклением.



Раскладка панелей, пример крепления к фактуру

2.4.4. Перегородки

Каркасно-обшивные системы КНАУФ на металлическом каркасе с обшивкой из гипсокартонных листов в два слоя и звукоизоляцией из минераловатных плит. Дефектов в поврежденной, в т.ч. в проемах и перемычках отделочных и фактурных слоев не выявлено, участков намокания и отсыревания не обнаружено.



Пример перегородки

9

2.4.5. Кровля

Совмещенного типа, неэксплуатируемая, плоская, утепленная, с мембранным покрытием. Уклоны соответствуют материалу кровельного покрытия, общее состояние кровли и внутренних водостоков удовлетворительное. Обнаружены расшатанные кровельные опорные стальные кассеты на парапетах, в связи с чем выносятся прогибы от снеговой нагрузки. Нарушение гидроизоляции в местах сопряжения водоприемных воронок внутреннего водостока с кровлей не зафиксировано. Разрывов и прочих нарушений целостности мембраны в местах примыкания к вертикальным поверхностям парапетов и вентиляционным патрубкам не выявлено (следует учитывать, что осмотр производился в декабре 2020г. И большая часть кровли была покрыта снегом). Потолочное пространство внутри помещений протечек не имеет. Образование снежных мешков и льда на покрытии допустимое. Высота снежного покрова в пределах нормы выпадения осадков, задувания снега в помещения нет.

2.4.6. Внутренние отделочные и облицовочные покрытия

Внутренняя отделка, согласно назначению помещений – улучшенная штукатурка с последующей окраской воднодисперсионными красками, оклейка стеклообоями, отделка керамической плиткой. В санузлах настенная керамическая плитка. В офисных помещениях подвесные потолки из гипсокартонных листов с окраской. Преобладающее напольное покрытие из керамогранитных плит и керамической плитки. Видимых раскрытых трещин в отделочных слоях не выявлено, присутствуют мелкие волосенные трещины незначительного характера. Присутствуют участки с загрязненными и затертостями лакокрасочного покрытия. Обнаруженные дефекты напольных покрытий: в входной главной группе, в зоне дверей трещины со сколами на отдельных керамогранитных плитках характера механического воздействия. В складской зоне несколько аналогичных дефектов.



10



Выход в торговую зону помещений здания

2.4.7. Открытые площадки и подъемные механизмы

Для удобства перемещения между этажами здание оборудовано вертикальным транспортом, пять эскалаторов от производителя OTIS между локальным, первым и вторым этажами. Лифт пассажирский от производителя OTIS для перемещения маломобильных граждан и детских колясок.



Эскалаторы



Вид портала, дверей шахты и кабины лифта

Открытые площадки – бетонные. Облицованы керамогранитной и тротуарной плиткой. Имеются пандусы для маломобильных групп населения (МГН), оборудованные поручнями и перильными ограждениями.



Открытые площадки



Вход пандусов для МГН



2.4.8. Лестничные клетка.

Обычного типа (Л1), двухмаршевые, в количестве 6 шт. Все из которых имеют остекленные проемы на каждом этаже в наружных стенах и служат в случае пожара эвакуационным выходом. Материал стен лестничных клеток – кирпич, лестничных маршей – монолитный железобетон. Перильные ограждения стальные. Деформаций в состоянии сопряжений элементов, мест заделки конструкций в стены, крепежной ограждений не выявлено. В маршах, ступенях дефектов не обнаружено. Шарниры маршей и межмаршевых зазоров соответствует требованиям пожарной безопасности. Перегородки лестничных клеток выполнены из кирпича, оштукатурены и окрашены.



Лестничные клетка

2.4.9. Параметры микроклимата

Преобладающие помещения 3в категории. Относительная влажность для холодного периода с учетом изменений в 15% не превышает допустимую 60-70%. Температура воздуха 15-20°C с учетом перепадов в 3°C близка к оптимальной 18-20°C. Уровень вентиляции устойчив в поддержании качества воздуха от людей в помещении, технологических процессов и системы отопления. В точках обслуживаемых зон перепады температур, скорость воздуха, изменение относительной влажности не превышают предельные отклонения. Входные группы оборудованы тепловыми завесами и доводчиками дверей. В системе приточно-вытяжной вентиляции используется современное оборудование с рекуперацией воздуха, что существенно позволяет экономить на затратах энергоресурсов и обеспечивать комфортные условия внутри здания.

13



Входные группы с тепловыми завесами.

2.4.10. Параметры освещения

Типы освещения: искусственное и совмещенное. В помещениях больших площадей одновременно использован естественный (боковое освещение из световых проемов панорамного остекления и верхнее освещение из световых проемов кровельного остекления) и искусственный свет (экспозиционные светильники, накладные линейные и точечные), недостаточное естественное освещение дополнено искусственным освещением. Места общего пользования (МОП) в зоне второго света (атриума) снабжены остекленными световыми проемами в кровле (световым фонарем). Полное искусственное освещение применено в технических, санитарных и административных помещениях. Включение светильников раздельное, комфортные условия зрительных работ обеспечены.



Световые фонари атриумов

2.4.11. Система распределения воздуха.

Конструктивный тип системы – общесобственная приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением, автоматически регулируемая. Некоторые установки снабжены системой рекуперации. Система дымоудаления с механическим способом побуждения. Вытяжные камеры, магистральные воздуховоды вытяжной системы расположены в технических помещениях (венткамерах) на разных этажах здания. Нарушений герметичности воздуховодов, патрубков в местах присоединения к вентиляционным блокам, нарушения целостности вентиляционных блоков не обнаружено. Нарушений целостности оголовков диффузоров, механических повреждений вентиляционных шахт и дефлекторов на кровле не выявлено. Повреждений приборов автоматизации системы дымоудаления, вентиляционных

14

аппаратов, радиальных вентиляторов, клапанов, задвижек не обнаружено. Вентиляционные и дымовые каналы проходными.



Установка приточно-вытяжной вентиляции

Для поддержания оптимальных параметров микроклимата в помещениях арендаторов предусмотрена централизованная система холодоснабжения.

Система холодоснабжения выполнена по двухконтурной схеме с использованием водоохлаждаемых холодильных машин и воздушных охладителей. Для возможности холодоснабжения комплекса здания в зимний период года, без энергозатрат в режиме зимнего холода «free-cooling», предусмотрена установка разборных пластинчатых теплообменников. Теплоносителем вторичного контура холодильных машин является вода с параметрами 7-12 °С. Для работы системы кондиционирования установлены три холодильные машины с водяным охлаждением конденсатора, и три сухих охладителя.

2.4.12. Система теплоснабжения и горячего водоснабжения

В качестве источника теплоснабжения приняты существующие тепловые сети. Тип системы на Объекте – централизованная, независимая, индивидуальный тепловой пункт (ИТП). Двухтрубная схема с нижней разводкой магистральных трубопроводов и горизонтальными ветками для групп помещений. Отопительные приборы – стальные радиаторы. Поражений коррозией, свищей магистральных трубопроводов, стояков, подводов, отопительных приборов не обнаружено. В основных элементах системы: насосах, запорной арматуре, контрольно-измерительной аппаратуре неисправностей не выявлено. На трубопроводах, отопительных приборах, запорно-регулирующей арматуре в санитарно-технических помещениях и лестничных клетках хомутов, заплат, заваров не обнаружено. Капельные течи в местах врезки запорно-регулирующей арматуры отсутствуют. Для учета тепловой энергии установлен и едкая в эксплуатацию для коммерческих расчетов теплоснабжающей организации узел учета тепловой энергии (УУТЭ). Примененная система приточно-вытяжной вентиляции с рекуперацией позволяет оптимизировать энергозатраты за счет подогрева подаваемого в здание уличного воздуха помимо теплообменников системы теплоснабжения еще и системой рекуперации за счет объема тепла от воздуха, выводимого из здания вытяжной системой.



Размещение тепломеханического оборудования ИТП



УУТЭ для коммерческих расчетов

2.4.13. Система холодного водоснабжения

Тип системы – централизованная. Предусмотрено водоснабжение от внутрисплощадочного кольцевого водопровода диаметром 200 мм.

В здании предусмотрено два ввода диаметром 150 мм.

В цокольном этаже расположена повысительная насосная станция. Для обеспечения систем внутреннего пожаротушения установлен резервуар.

Туннельная схема с нижней разводкой. На водопроводном вводе в здание повреждения не выявлены, расстройств раструбных и сварных соединений трубопроводов не обнаружены. Водомерный узел и контрольно-измерительные приборы исправны. Течей на трубопроводах в местах присоединения и запорной арматуры не замечено, поразение коррозии трубопроводов, разводящих сетей, расстройств запорной арматуры и подводок к санитарным приборам и смывным бачкам не выявлено.



Узел ввода ХВС с водомерной вставкой



Здание КНС отдельного стояка

2.4.14. Система канализации

Тип системы – централизованная. На санитарно-технических приборах в помещениях дефекты не выявлены. Поврежденный трубопроводов, расстройств раструбных и стыковых соединений, капильных течей и местах присоединения санитарно-технических приборов не обнаружено. Горизонтальные уклоны участков трубопроводов, в т.ч. отводных выделены. На балансе объекта находится канализационная насосная станция (КНС). Станция оборудована двумя насосами GRUNDFOS основным и вспомогательными. КНС находится в отдельно стоящем здании. Обслуживается силами службой эксплуатации собственника здания.

2.4.15. Система электроснабжения

Тип системы – централизованная. На балансе объекта находится РП-ТП. РП-10кВ. Комплексная трансформаторная подстанция ТП-10/0,4кВ-4х1000кВа. Введена в эксплуатацию в феврале 2007 года на электроснабжение общественного «Торгово-арматурного комплекса».

Электропитание распределено в здании. Кабельные сети уложены в вертикальные и горизонтальные лотки. Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, входные замыканы питающих кабелей видимых дефектов и разрушений не имеют. Шина заземляющего

контура в наличии. Этажные щиты и шкафы, в том числе слаботочные, с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочные изделия находятся в исправном состоянии. Осветительные установки помещений с коммуникационной и автоматической аппаратурой их управления, включая сепараторы, установленные на лестничных клетках, коридорах и технических помещениях без дефектов и нарушений правил эксплуатации. Электрические установки системы дымоудаления, системы автоматической сигнализации внутреннего противопожарного водопровода функционируют. Обеспечена безаварийная работа силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации. Приборы учета электроэнергии в наличии.



Щиты ТП-РП



Электропитание в здании ТРЦ



2.4.16. Система противопожарной защиты

Тип системы - автоматическая. В наличии система оповещения и управления эвакуацией, система приточно-вытяжной приточно-вытяжной вентиляции. Агрессивная установка водного пожаротушения установлена внутри здания.

Запорно-регулирующая арматура, устройства контроля и автоматика находится в рабочем состоянии и технической готовности. Шкаф управления размещен отдельно, автоматизация установлена на основе тактики оборудования «BoEid».

Здание выполнено одним пожарным отсеком. Площадь этажа в пределах пожарного отсека составляет 15320 м.кв.

Здание соответствует II степени огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0, пределы огнестойкости строительных конструкций приведены ниже.

Элемент конструкции здания	Требуемый предел огнестойкости (мин)
Несущие элементы	R 90
Наружные стены	EI 15
Межэтажные перекрытия	REI 45
Элементы боковых покрытий:	
- плиты (также с утеплением)	REI 15
- балки	R 15
Лестничные клетки:	
- внутренние стены	REI 90
- марши и площадки лестниц	R 60



Шкаф управления системой противопожарной защиты.

Пределы огнестойкости противопожарных преград:

Противопожарные преграды	Предел огнестойкости конструкций, (мин)
Перегородки I типа	EI 45
Перегородки II типа	EI 15
Перегородки III типа	REI 45

Пределы огнестойкости и тип заполнения в проемах противопожарных преград:

Противопожарные преграды	Заполнение проема
Перегородки I типа	2-го типа (EI 30)
Перегородки II типа	3-го типа (EI 15)
Перегородки III типа	2-го типа (EI 30)

Ограждающие конструкции и помещений машинных отделений лифтов, а также каналов, шахт и ниш для прокладки коммуникаций соответствуют требованиям, предъявляемым к перегородкам I-го типа и перекрытиям 3-го типа.

Складские помещения и кладовые категорий В1 – В3 по пожарной опасности, технические помещения, электрощитовые, вентиляционные камеры, пожароопасные помещения для нижнего оборудования отделяются от других помещений противопожарными перегородками I-го типа. Перегородки возводятся до перекрытий (покрытия).

Зона фудкорта на втором этаже отделена от производственной части противопожарными перегородками I-го типа до покрытия.

Помещения второго этажа отделены противопожарной перегородкой I-го типа от торгового зала гипермаркета и кафе.

Кинотеатры отделены от других помещений и коридоров противопожарными перегородками I-го типа до перекрытия (покрытия).

Кинопроекционная отделена от других помещений и коридоров противопожарными перегородками I-го типа, перекрытием 3-го типа.



Помещенияльная пожарная станция системы противопожарной защиты

Пути эвакуации в здании соответствуют проекту и противопожарным нормативным требованиям. Присутствуют в необходимом количестве. Находятся в надлежащем состоянии, готовы для беспрепятственного перемещения в случае эвакуации.

2.4.17. Прочее оборудование

Здание оснащено системой видеонаблюдения в виде серверной оборудования с удаленным доступом, находящейся на балансе и в эксплуатации инженерного персонала.



Серверная система видеонаблюдения



Помещения общественных служб



Счетчики посетителей ТРЦ на входных группах



Открытый участок теплотрассы (на балансе объекта)





Наружные эвакуационные лестницы

2.4.18. Итоговые выводы

На основании результатов натурного освидетельствования строительных конструкций здания, его помещений и инженерно-технического обустройства, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Автозаводская, д.3А (ТРЦ «СТОЛИЦА»), можно сделать следующие выводы:

- при обследовании технического состояния здания полученной информации достаточно для принятия обоснованного решения о возможности его дальнейшей успешной и безаварийной эксплуатации;
- техническое состояние здания находится в исправном состоянии, что характеризуется отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности;
- при визуальном обследовании, дефектов и повреждений, снижающих устойчивость и жесткость несущих конструкций, не обнаружено, следовательно, детальное инструментальное обследование не требуется;
- состояние инженерных систем, электрических сетей и коммуникаций в удовлетворительном работоспособном состоянии;
- в помещениях здания обеспечены оптимальные комфортные параметры микроклимата и качества воздуха в обслуживаемых зонах;
- параметры освещенности исключают высокую зрительную нагрузку при длительном пребывании людей;
- здание и его жизнеобеспечивающее обустройство соответствует технологическим, архитектурно-строительным, экономическим и санитарно-гигиеническим требованиям, отвечает требованиям качества и соответствует назначению, а также обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

Заключение составлено на момент обследования в декабре 2020 г.

ООО «Активно-Инвест»

Технический специалист



Игорь Романюк

23

2.5. Список использованных источников

1. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
2. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».
3. ТСН 31-315-99 г. Москвы (МГСН 4.13-97) «Предприятия розничной торговли (с Именем/ами 1, 2, 3)».
4. СП 4.13.130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
5. ГОСТ 27751-88 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения по расчету» (с Изменением N 1).
6. СП 2.131.30.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» (с Изменением N 1).
7. ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».
8. СП 23-102-2003 «Естественное освещение жилых и общественных зданий».
9. Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Технический регламент в требованиях пожарной безопасности».
10. СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования».
11. СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство».
12. ВСН 48-86(р) «Правила безопасности при проведении обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта».
13. СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» (с Изменением N 1).
14. РД 22-01-97 «Требования к проведению оценки безопасности эксплуатации производственных зданий и сооружений, поднадзорных промышленных производств и объектов».
15. Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
16. СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003».
17. СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*».
18. СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».
19. Правила устройства электроустановок (ПУЭ). Глава 1.7 Замена и защитные меры электрооборудования (Издание седьмое).
20. СП 134.13330.2012 «Системы электросвязи зданий и сооружений. Основные положения проектирования».
21. СП 5.131.30.2009 «Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования» (с Изменением N 1).

24



22. СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (С Изменением №1).

2.6. Приложения

1. Технический паспорт на здание.
2. Проектная документация.
3. Заключение строительно-технической экспертизы.



ИНН 7710045520
 КПП 77061001
 ОГРН 1027700042413
 № п/с № 40701810401499000014 в АО «АЛЬФА-БАНК»
 БИК 044535593
 Корр. счет № 3010181020000000390

Структурный подразделения Агентства по работе с клиентами
 «Министерство Деловых Правил» (ООО «Сбербанк России»)

На основании Деловых Правил № 115/21 от 08.12.2021 г.
 2022 г.



ИНН 7728142469
 КПП 770301001
 ОГРН 1027719252283
 № с/ч № 40701810501820001309 в АО «АЛЬФА-БАНК»
 БИК 044535593
 № 30101810200000000200 в АО «Альфа-Банк» Москва

Директор Центра по работе с институциональными
 клиентами (ООО «Сбербанк России»)

На основании Деловых Правил № 115/21 от 08.12.2021 г.



Справочник оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для г. Москва (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 234. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0

Важная информация. В том случае, если у оценщика имеются данные о фактической текущей стоимости ремонтных работ, то при корректировке цен объектов-аналогов они имеют приоритет перед данными, приведенными в Справочнике

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- площадь и строительный объем;
- сроки проведения ремонтных работ;
- качество проведенных ремонтных работ;
- качество и стоимость используемых для отделки материалов, технологий, оборудования;
- сложность выполнения ремонтных работ;
- конструктивные особенности здания;
- местоположение.



№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
		3..5	6..10	6..8	6..7			5..11	5..9
	Тульская область								
2	Под офисные и торговые цели								
	Москва	3..5	4..6	3..6	2..5	2..4	2..4	2..5	1..3
	Московская область (торговые цели)	4..5	3..6	3..5	4..5	5..6	6..8	6..9	4..8
3	Под производственно-складские цели								
	Москва	3..5	3..6	4..7	4..6	4..7	4..6	4..8	2..5
	Московская область	4..6	4..7	5..9	5..8	6..10	7..10	8..12	6..10
	Помещения (здания)								
1	Производственные								
	Иркутск	3..6	4..7	5..8	5..8	6..8		5..9	
	Киров	4..7	5..8	5..8	6..9			4,5..5,5	
	Москва	4..5	4..6	5..8	5..7	6..9	6..9	6..12	6..10
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..9	6..10	8..11	7..10	6..9	8..10	8..12	5..10
	Санкт-Петербург	5..8	5..8	7..9	6..8	5..9	5..8	6..10	
2	Торговые								
	Иркутск	4..7	3..6	4..6	4..5	3..5	4..6	4..8	2..3
	Киров	4..6	4..6	4..7	3..6	4..5	4..5	4..7	
	Москва	4..6	3..6	4..7	3..6	3..7	4..8	4,5..9	3,5..8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..7	4..8	5..9	5..8	4..7	5..8	5..9	2..8
3	Офисные								
	Москва	3..5	3..8	4..8	4..7	4..6	4..8	6..10	5..12
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..8	6..8	6..9	7..9	7..11	8..10	8..11	6..12
	Иркутск	4..7	4..6	*	*	*	3..5	4..6	
	Санкт-Петербург	4..8	4..8	5..7	4..8	4..7	5..8	7..10	
4	Гостиницы								
	Москва	7..9	8..11	8..10	7..9	7..8	7..8	7..9	9..14
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6..9	8..10	9..11	8..10	*	9..11	9..12	8..16

1.14. УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 72. Учет НДС при оценке объектов недвижимости

№ п/п	Объекты сделок	Обоснование	Налогообложение
1.	Продажа жилых домов, доли в них	Ст. 149 НК РФ	НДС не облагаются
2.	Продажа жилых помещений, доли в них	Ст. 149 НК РФ	
3.	Продажа земельных участков (доли в них)	Ст. 146 НК РФ	
4.	Арендные платежи за ЗУ государственной, муниципальной собственности	Ст. 149 НК РФ	
5.	Арендные платежи за ЗУ с правом собственности юридического лица	Ст. 146 НК РФ	
6.	Выкуп недвижимого имущества в порядке приватизации у государственных, муниципальных предприятий	Ст. 146 НК РФ	
7.	Продажа (передача) государственного (муниципального) имущества, в порядке,	Ст. 146 НК РФ	



Справочник оценки недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия

Таблица 23. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Тип недвижимости	Среднее значение	Доверительный интервал	
Объекты классов А,В	8.6%	7.9%	9.5%
Объекты класса С	8.2%	7.5%	9.0%
Торговые центры	10.0%	9.1%	10.9%
Стрит-ритейл	8.1%	7.4%	8.9%
Объекты свободного назначения	8.4%	7.7%	9.2%

Таблица 24. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Тип недвижимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
Объекты классов А,В	8.6%	6.2%	11.1%
Объекты класса С	8.2%	5.9%	10.5%
Торговые центры	10.0%	7.2%	12.7%
Стрит-ритейл	8.1%	5.8%	10.3%
Объекты свободного назначения	8.4%	6.1%	10.8%

Справочник оценки недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия

Результаты обработки представлены в таблицах ниже. В таблицах приведены возможные диапазоны значений, в которых, по мнению большинства оценщиков и сотрудников банков, могут находиться значения прибыли предпринимателя.

Таблица 17. Значение "Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	17,5%	16,1%	18,9%
2. Торговые объекты	20,0%	18,6%	21,4%
3. Объекты свободного назначения	17,5%	16,2%	18,8%

Таблица 18. Значение "Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов". Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	17,5%	10,0%	25,0%
2. Торговые объекты	20,0%	11,6%	28,4%
3. Объекты свободного назначения	17,5%	9,4%	25,6%

Здания: электротранспорт

ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ
Этажность: 1
КС-1
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные блоки...

426

СТАНЦИИ (ПАВИЛЬОНЫ) ОЖИДАНИЯ
Этажность: 1
КС-1
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные блоки / Бутобетонный...

Здания: городской инфраструктур

СТАНЦИИ (ПАВИЛЬОНЫ) ОЖИДАНИЯ на промежуточных пунктах трамвая и троллейбуса
Этажность: 1
КС-1
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные блоки / Бутобетонный...

4.

RIGEL logo and text: Для получения качественного документа нажмите на код объекта...

ФУНДАМЕНТЫ
Этажность: 1
КС-9
ОПИСАНИЕ: Фундамент под водозаборный колодец...

242

ФУНДАМЕНТ ПОД КОМПРЕССОР
Этажность: 1
КС-9
ОПИСАНИЕ: Для установки в отдельно стоящей компрессорной...

ФУНДАМЕНТ ПОД ИНВЕНТАРНОЕ УСТРОЙСТВО ДЛЯ РЕЗИКИ ТРАНСФОРМАТОРОВ
Этажность: 1
КС-9
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: Мангалный железобетон...

ЦИРКУЛЯЦИОННЫЕ ВОДОВОДЫ И ТРУБОПРОВОДЫ
Этажность: 1
КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Нарольные и стальные металлопластиковые трубопроводы...

НАРОЛЬНЫЕ ЦИРКУЛЯЦИОННЫЕ ВОДОВОДЫ
Этажность: 1
КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Нарольные и стальные металлопластиковые трубопроводы...

ШКАФЫ
Этажность: 1
КС-11
ОПИСАНИЕ: Шкаф К - VI - V отходящей линии или ввода КРУН 6 - 10 кВ...

3.

RIGEL №03.06.033.0001 Для получения печатного документа нажмите на код объекта. На дату оценки применяются только индексы по КС КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2020

242 **ФУНДАМЕНТЫ**

ФУНДАМЕНТ ПОД ВОЗДУХОСОРНИК **КС-9**

ОПИСАНИЕ: Фундамент под воздухосорник
Емкость 3 или 5 м3

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: -

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОН
ru03.06.033.0001				Руб. на 1 фундамент	70 469

ФУНДАМЕНТ ПОД КОМПРЕССОР **КС-9**

ОПИСАНИЕ: Для установки в отдельной стойке компрессорной

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Стоимость сооружения фундаментов дана для корректировки капитальных сметностей и определения стоимости расширенных подстанций

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОН
ru03.06.033.0002	Производительность 180 м3/ч			Руб. на 1 фундамент	63 048
ru03.06.033.0003	Производительность 60 м3/ч			Руб. на 1 фундамент	40 739

ФУНДАМЕНТ ПОД ИНВЕНТАРНОЕ УСТРОЙСТВО ДЛЯ РЕЗИНЫ ТРАНСФОРМАТОРОВ **КС-9**

ОПИСАНИЕ: Монотипный железобетон

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: -

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОН
ru03.06.033.0005	Грузоподъемность 25 т			Руб. на 1 портал	454 081
ru03.06.033.0006	Грузоподъемность 42 т			Руб. на 1 портал	653 446
ru03.06.033.0008	Грузоподъемность 65 т			Руб. на 1 портал	840 071

ЦИРКУЛЯЦИОННЫЕ ВОДОВОДЫ И ТРУБОПРОВОДЫ

ЦИРКУЛЯЦИОННЫЕ ВОДОВОДЫ И ТРУБОПРОВОДЫ **КС-12**

ОПИСАНИЕ: Натерные и сплавные металлические трубопроводы диаметром 1.50 - 2 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: -

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОН
ru03.06.033.0001				Руб. на 1 м	187 924

НАТЕРНЫЕ ЦИРКУЛЯЦИОННЫЕ ВОДОВОДЫ **КС-10**

ОПИСАНИЕ: Натерные и сплавные металлические трубопроводы диаметром 1.50 - 2 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: -

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОН
ru03.06.033.0002				Руб. на 1 м	107 924

ШКАФЫ

ШКАФ К - VI - V ОТГОЛОЩЕЙ ЛИНИИ ИЛИ ВВОДА КРУН 6 - 10 КВ **КС-11**

ОПИСАНИЕ: Шкафы К - VI - V отголовой линии или ввода КРУН 6 - 10 кВ наружной установки, включая заземление, фундаменты и кабельные лотки в пределах шкафа

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: -

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОН
ru03.06.033.0001				Руб. на 1 шт	16 581

3. **242** **МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ 2020**
 * Отличающийся параметр в группе

Справочник: оценка недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия

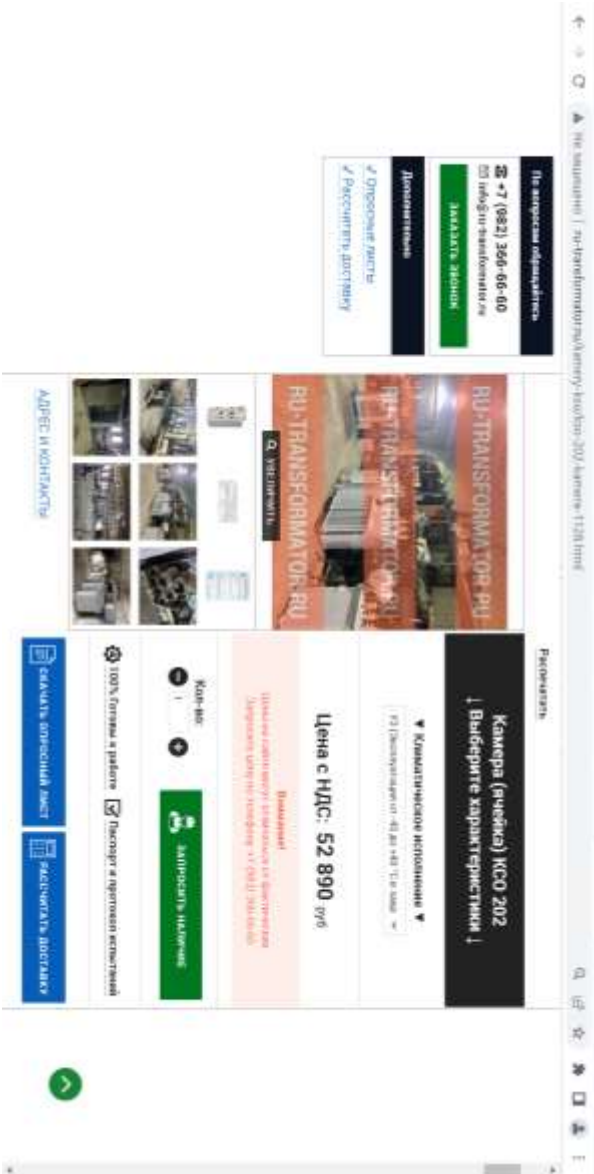
Таблица 23. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Тип недвижимости	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
Объекты классов А,В	8.6%	7.9%	9.5%
Объекты класса С	8.2%	7.5%	9.0%
Торговые центры	10.0%	9.1%	10.9%
Стрит-ритейл	8.1%	7.4%	8.9%
Объекты свободного назначения	8.4%	7.7%	9.2%

Таблица 24. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Тип недвижимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
Объекты классов А,В	8.6%	6.2%	11.1%
Объекты класса С	8.2%	5.9%	10.5%
Торговые центры	10.0%	7.2%	12.7%
Стрит-ритейл	8.1%	5.8%	10.3%
Объекты свободного назначения	8.4%	6.1%	10.8%





Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00 d17bbab4-7098-4acd-ae73-111b44d3387f Страница 223 из 234



Канализационный насос Grundfos SEV65.80.40.2.MDQ.99450875
 Артикул: SEV65.80.40.2.MDQ.99450875

328 920 Р
 Купить

Описание и характеристики
 Недвижимость: Канализационный дренажный насос с вертикальным приводом для канализации с твердыми отходами. Предназначен для канализации в частных домах и квартирах. Максимальная глубина погружения 10 м. Максимальная производительность 20 л/мин. Максимальная мощность 1,5 кВт. Максимальная температура воды 40 °C. Максимальная температура окружающей среды 40 °C. Максимальная температура воздуха 40 °C. Максимальная температура воды в канализации 40 °C. Максимальная температура воздуха в помещении 40 °C. Максимальная температура воздуха на улице 40 °C. Максимальная температура воды в канализации 40 °C. Максимальная температура воздуха в помещении 40 °C. Максимальная температура воздуха на улице 40 °C.

Модель: Multilift MDG.09.3.2
 Производитель: Grundfos
 Страна-производитель: Германия
 Артикул: SEV65.80.40.2.MDQ.99450875
 Гарантия: 2 года
 Наличие: Под заказ

1 399 263 P.
 Под заказ

Доставка и оплата
 Доставка: Доставка по России от 1000 руб.
 Оплата: Активное Window

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
 d17bbab4-7098-4acd-ae73-111b44d3387f
 Страница 224 из 234



Доход от сдачи в аренду нежилых помещений коммерческим организациям

№ пом	Юридическое название арендатора	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (кв. м)	Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС)												Среднее значение в месяц	Годовое значение		
					окт.21	ноя.21	дек.21	янв.22	фев.22	мар.22	апр.22	май.22	июн.22	июл.22	авг.22	сен.22			окт.22	
1				133,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	ИЛК ООО	22.08.2022	25.08.2025	53,70											236	1 220	5 275	2 244	120 497	
3	Форма 18 ПРО ООО	01.01.2022	30.11.2023	81,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4	Торговые технологии ООО	07.05.2019	14.02.2023	48,40	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	14 910	721 644
январь.00	ДНС Альтаир ООО	01.06.2017	30.04.2023	1536,66	10 142	8 959	10 142	10 142	10 142	10 142	10 142	10 142	10 142	10 142	10 142	10 142	10 142	10 051	15 444 577	
14-17				858,10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18	Исмоилов Фаррух Камолович ИП	01.12.2021	30.09.2023	71,60	14 728	12 347	14 728	14 728	14 728	10 800	10 800	10 800	14 728	9 600	9 600	9 600	9 600	12 060	863 529	
19	Шаркан-трикотаж ТД ООО	17.04.2017	30.04.2023	78,03	17 768	17 768	17 768	17 768	17 768	17 768	17 768	17 768	17 768	17 768	17 768	17 768	17 768	17 768	1 386 448	
20.1				52,38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
20.2				191,72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
21	Александрова Ольга Анатольевна ИП	23.10.2020	26.07.2023	50,20	12 203	9 000	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	9 813	9 813	9 813	9 813	11 221	563 317	
22	Нуркаев Фанис Нумухаметович ИП	01.12.2021	30.09.2023	7,70	16 108	16 108	16 108	16 108	16 108	16 914	16 914	16 914	16 914	16 914	16 914	16 914	16 914	16 604	127 852	
23	Демидас Арсения Дмитриевна Стодоля	22.12.2020	22.11.2021	5,00	4 524	4 524												4 524	22 620	
101	Адидас ООО	01.09.2008	31.12.2023	16,20																
101	Адидас ООО	01.09.2008	31.12.2023	304,10	12 081	10 467	14 583	13 122	7 880	5 254	-	7 892	3 946	3 946	3 946	3 946	7 965	7 310	2 222 936	
102	Куликов Дмитрий Петрович ИП	01.03.2022	31.01.2023	87,30	19 250	19 250	19 250	19 250	19 250	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	14 788	1 291 033	
103	Фактор ООО	01.04.2012	31.03.2029	198,00	16 839	12 052	17 064	17 064	16 364	16 364	16 364	13 939	13 939	16 364	16 364	16 364	16 364	15 803	3 129 056	
104	Вепрёв Александр Иванович ИП	29.07.2022	30.06.2023	22,00	26 847	23 715	26 847	26 847	26 847	26 847	26 847	29 117	29 117	29 117	29 117	29 117	29 117	27 654	608 391	
105	СВ Ритейл ООО	04.05.2021	17.05.2026	88,50	40 678	32 242	40 678	40 678	40 678	40 678	40 678	36 610	36 610	36 610	40 678	40 678	40 678	39 090	3 459 494	
106	Алькор и Ко ООО	03.12.2007	31.03.2050	180,20	13 369	13 369	13 369	13 369	13 369	13 369	13 369	13 369	13 369	13 369	13 369	13 369	13 369	13 369	2 409 166	
107	Солнечный свет ООО	05.04.2016	19.08.2023	172,00	22 326	18 172	22 326	22 326	22 326	22 326	22 326	13 369	22 326	22 326	22 326	22 326	22 326	21 318	3 666 611	

Источник: данные Заказчика, расчет Исполнителя



Доход от сдачи в аренду нежилых помещений коммерческим организациям (продолжение)

№ пом	Юридическое название арендатора	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (кв.м.)	Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС)												Среднее значение в месяц	Годовое значение	
					окт.21	ноя.21	дек.21	январ.22	февр.22	мар.22	апр.22	май.22	июн.22	июл.22	авг.22	сен.22			окт.22
108.1	Орлова (Поляшова) Дина Сергеевна ИП	15.02.2022	31.01.2023	81,84	33 732	29 797	33 732	33 732	16 866	51 610	34 744	34 744	34 744	34 744	34 744	34 744	34 744	34 052	2 786 817
108.2	Культи ООО	05.09.2022	14.08.2023	213,86											651	4 734	2 693	575 853	
109	Линзочки ООО	13.07.2017	30.06.2023	38,10	36 610	36 610	36 610	36 610	36 610	36 610	36 610	36 610	36 610	36 610	36 610	36 610	36 610	36 610	1 394 847
110	Асколепова Е.А. ИП	01.01.2022	30.04.2023	50,30	18 000	15 900	18 000	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18 540	18 540	18 540	18 540	18 540	18 540	18 127	911 771
111	М.видео Менеджмент ООО	03.12.2007	18.01.2027	3277,00	7 469	7 469	7 469		7 469	7 469	7 469	7 842	7 842	6 591	6 591	6 591	8 234	7 375	24 168 793
112	ПУНКТ ООО	21.05.2021	27.04.2022	30,70	20 197	20 197	20 197	20 197										20 197	620 040
113	Борисов Константин Юрьевич ИП	01.04.2022	31.07.2023	36,90	32 400	28 620	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	32 400	27 540	27 540	27 540	27 540	32 400	30 614	1 129 651
114	Орлова (Поляшова) Дина Сергеевна ИП	15.02.2022	31.01.2023	50,60	55 098	48 670	55 098	55 098	27 549	82 647	55 098	55 098	55 098	55 098	55 098	55 098	55 098	54 604	2 762 954
115	Золотарев Виктор Митрофанович ИП	01.04.2022	28.02.2023	102,70	11 685	9 798	11 685	11 685	11 685	11 685	11 685	11 707	11 707	11 707	11 707	11 707	11 707	11 550	1 186 147
116				101,10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
117	Ритейл ООО	20.12.2012	28.02.2023	97,00	16 330	13 071	22 710	20 626	14 884	20 344	14 742	20 138	20 138	20 138	20 138	20 138	20 138	18 733	1 817 136
118	Черных Владимир Сарапионович ИП	01.03.2022	31.01.2023	103,90	20 789	20 789	20 789	20 789	11 880	19 512	10 603	10 602	20 789	20 789	20 789	21 829	21 829	18 598	1 932 374
119	Мухаметов Артур Фаизович ИП	22.03.2021	21.03.2024	54,40	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400	29 040	29 040	26 806	1 458 255
120	РЕ Трейдинг ООО	25.03.2020	24.07.2030	1398,80	5 347	3 360	6 710	5 597	5 380	5 521		6 913	6 913	6 913	6 913	6 913	6 913	6 116	8 555 268
121	Фло Обувь РуООО	01.09.2008	31.12.2023	215,40	11 988	8 293	11 656	13 153	8 960	8 046		76 628	38 314	38 314	38 314	38 314	10 910	25 241	5 436 925
201	Новый Книжный М ООО	11.03.2013	31.03.2023	281,70	16 234	16 234	16 234	16 234	16 234	16 234	16 234	16 234	16 234	16 234	16 234	16 234	16 234	16 234	4 573 011
202	Богатенко Ксения Сергеевна ИП	01.03.2022	31.01.2023	261,90	9 600	8 836	9 600	9 600	9 600	9 600	9 696	9 696	9 696	9 696	9 696	9 696	9 696	9 593	2 512 381
203	Хусаенова Ильгиза Габдуллоевна ИП	01.12.2021	30.09.2023	86,20	20 878	17 062	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000	19 303	1 663 921
204	Чазов Александр Филиппович ИП	15.02.2022	31.01.2023	72,80	14 400	12 096	14 400	16 800	8 400	25 200	16 800	16 800	16 800	16 800	16 800	16 800	16 800	16 069	1 169 815
205	Футурама ООО	01.10.2014	31.07.2023	69,50	18 000	14 856	18 000	18 000	18 000	18 000	18 900	18 900	18 900	18 900	18 900	18 900	7 641	17 377	1 207 676
206	Форма 18 ПРО ООО	01.01.2022	30.11.2022	72,20	14 200	11 942	14 200	14 200	14 200	14 200	14 200	14 200	14 200	14 200	14 200	14 200	14 200	14 026	1 012 701
207	Стерхов Андрей Саватеевич ИП	30.06.2022	31.05.2023	69,00	15 000	12 556	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	10 435	9 251	103

Источник: данные Заказчика, расчет Исполнителя

Доход от сдачи в аренду нежилых помещений коммерческим организациям (продолжение)

№ пом	Юридическое название арендатора	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (кв.м.)	Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС)												Среднее значение в месяц	Годовое значение	
					окт.21	ноя.21	дек.21	январ.22	фев.22	мар.22	апр.22	май.22	июн.22	июл.22	авг.22	сен.22			окт.22
208	Патрушева Татьяна Григорьевна ИП	24.04.2017	31.05.2023	73,40	14 714	11 281	16 149	16 149	14 714	16 035	11 444	11 444	11 444	11 444	11 444	11 444	11 444	13 012	955 054
209	Глушков Борис Олегович ИП	01.02.2022	31.01.2023	73,10						20 667	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	15 183	1 109 908
210	Богатенко Ксения Сергеевна ИП	01.06.2022	15.05.2023	90,60	19 200	19 200	19 200	19 200					7 307	13 800	13 800	13 800	13 800	15 479	1 402 355
211	Машковцева Мария Васильевна ИП	11.09.2020	11.06.2023	71,60	12 000	10 256	12 000	12 000	12 000	8 368	8 368	8 368	8 368	8 368	8 368	8 368	8 368	9 631	689 570
212	Лебедев Василий Александрович ИП	11.03.2021	11.01.2023	71,70	12 000	10 256	12 000	12 000	12 000	8 368	8 368	8 368	8 368	8 368	8 368	8 368	8 368	9 631	690 533
213	Гулийев Васиф Абдулла Олгы	01.08.2022	30.06.2023	144,70	24 580	22 091	26 410	15 116	13 704	18 215	8 293	22 705	22 705	22 705	22 705	22 705	22 705	20 357	2 945 602
214	Волкова Наталья Игоревна ИП	01.06.2017	30.04.2023	44,50	29 654	23 791	29 654	29 654	29 654	29 654	29 654	29 654	29 654	29 654	29 654	29 654	29 654	29 203	1 299 541
215	Богатенко Ксения Сергеевна ИП	01.03.2022	22.06.2022	60,30	19 525	16 025	19 525	19 525	19 525	19 721	19 721	19 721	14 462					18 639	1 123 930
216	КФ Алмаз ОАО	09.07.2010	15.07.2030	2292,90	348	680	3 370	534	534	1 810	534	959	959	959	959	959	959	1 044	2 392 838
217	ТИК ООО	01.01.2022	30.11.2022	841,60	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	555 466
218	Самджи ООО	10.07.2015	10.07.2027	239,90	4 880	2 918	4 745	3 413	3 567	6 272	5 757	5 662	5 662	5 662	5 662	5 662	5 662	5 040	1 209 129
219	Глория Джинс ОАО	01.05.2011	30.04.2023	507,60	3 660	2 488	4 984	2 837	2 697	3 034	1 891	1 891	2 364	2 364	2 364	2 364	2 364	2 716	1 378 449
220	Русских Татьяна Александровна ИП	01.04.2022	28.02.2023	163,50	14 847	12 439	14 847	14 847	14 847	14 847	14 847	10 393	10 393	14 847	14 847	14 847	14 847	13 977	2 285 217
221	Компания ПЕЛИКАН ООО	01.07.2022	31.05.2023	159,10	23 624	19 168	23 624	23 624	23 624	23 624	23 624	23 357	23 357	7 652	7 652	7 652	15 085	18 898	3 006 607
222	Николаева Елена Степановна ИП	01.03.2022	31.01.2023	111,70	5 469	5 249	5 469	5 469	5 469	5 469	5 469	5 372	5 372	9 132	3 649	3 649	3 649	5 299	591 894
223	Королева Вера Константиновна ИП	01.06.2022	30.04.2023	166,00	13 155	11 141	13 155	13 155	13 155	13 155	13 155	13 155	9 788	9 788	9 788	9 788	9 788	11 705	1 943 035
224				284,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
225	Остин ООО	03.12.2007	03.12.2022	267,20	15 045	12 058	15 045	15 045	15 045	15 045	15 045	9 154	9 154	9 154	9 154	9 154	9 154	12 096	3 232 158
226	КФС Ижевск ООО	08.07.2013	31.07.2023	220,00	19 242	16 997	19 242	19 242	19 242	19 242	19 242	19 242	19 242	19 242	19 242	19 242	19 242	19 069	4 195 171
229	Овчинникова Екатерина Александровна ИП	11.10.2019	20.08.2023	55,20	12 000	8 511	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	11 732	647 586
230	Вольнова Алена Олеговна ИП	15.02.2022	31.01.2023	42,20	10 000	5 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	9 615	405 769
231.1	Морилов Антон Сергеевич ИП	11.10.2019	30.09.2022	25,50	12 600	9 000	12 600	12 600	5 850	2 845	12 600	12 600	12 600	14 516	18 000	18 000		11 984	305 599
231.2				15,10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник: данные Заказчика, расчет Исполнителя

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-11b44d3387f
Страница 227 из 234



Financial
Consulting
Group

Доход от сдачи в аренду нежилых помещений коммерческим организациям (продолжение)

№ пом	Юридическое название арендатора	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (кв.м.)	Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС)												Среднее значение в месяц	Годовое значение	
					окт.21	ноя.21	дек.21	янв.22	фев.22	мар.22	апр.22	май.22	июн.22	июл.22	авг.22	сен.22			окт.22
233	Кардаполова М.С. ИП	01.12.2016	30.04.2023	81,00	25 261	4 524	25 261	25 261	25 261	25 261	25 261	25 261	25 261	25 261	25 261	25 261	11 461	22 604	1 830 950
235	ИжМарт ООО	10.08.2015	10.03.2023	310,70	3 101	2 739	3 101	3 101	3 101	3 101	3 101	3 101	3 101	3 101	3 101	3 101	3 101	3 073	954 772
227	Абдулазизова Х.И. ИП	21.10.2021	31.03.2022	52,20		1 220	1 220	1 220	1 220	1 220								1 220	63 705
232				43,50	-													-	-
234				18,50	-													-	-
236-237	Уткина Ольга Леонидовна ИП	21.04.2021	02.03.2023	199,00	5 400	2 700	4 524	4 524	4 524	4 524	4 524	4 524	4 524	4 524	4 524	4 524	4 524	4 451	885 764
238	Зарипова Д.И. ИП	15.02.2022	31.01.2023	28,60	6 294	6 294	6 294	6 294	3 147	9 913	6 608	6 608	6 608	6 608	6 608	6 608	6 608	6 499	185 885
239	Красноперова (Тарасова) Г.Ю. ИП	01.11.2021	31.08.2023	8,50		28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	244 800
240	Богатенко Ксения Сергеевна ИП	01.03.2022	31.01.2023	3,50	6 857	6 857	6 857	6 857	6 857	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 068	24 738
241	Исмоилов Фаррух Камолович ИП	01.12.2021	30.10.2022	11,60	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	62 640
228.1	Самджи ООО	01.10.2021	31.07.2023	9,20	5 125	5 125	5 125	5 125	5 125	5 125	5 125	5 125	5 125	5 125	5 125	5 381	5 381	5 164	47 513
	ЭнергоЭкоТех ООО	20.08.2021	19.06.2023	137,10	19 256	19 256	19 256	19 256	19 256	19 256	19 256	19 256	19 256	19 256	19 256	19 256	19 256	19 256	2 640 000

Источник: данные Заказчика, расчет Исполнителя



Доход от сдачи в аренду торговых островков и части земельного участка																			
№ по м	Юридическое название арендатора	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (кв.м.)	Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС)												Среднее значение в месяц	Годовое значение	
					окт.21	ноя.21	дек.21	январ.22	фев.22	мар.22	апр.22	май.22	июн.22	июл.22	авг.22	сен.22			окт.22
1	Александрова Ольга Андреевна ИП	21.10.2021	21.08.2023	9,72	72 000	36 000	55 556	55 556	55 556	12 203	12 203	36 000	36 000	36 000	36 000	36 756	36 000	39 679	385 683
2	Альтаир ООО	20.12.2016	17.10.2022	5,4	68 339	68 339	68 339	68 339	68 339	68 339	68 339	68 339	68 339	68 339	68 339	33 067	18 133	61 764	333 524
	Байрак Николай Борисович ИП	01.01.2022	30.11.2023	1	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	113 400	113 400	113 400	113 400	113 400	113 400	113 400	110 908	110 908
	Бобылев Кирилл Владимирович ИП	23.03.2021	31.12.2021	3,6	36 000	36 000	36 000											36 000	129 600
3	Борисов Андрей Сергеевич ИП	01.12.2019	18.11.2021	1	48 000	48 000												48 000	48 000
4	Борисова Оксана Эриковна ИП	01.03.2022	31.01.2023	5,9	68 461	56 480	68 461	68 461	68 461	38 898	38 898	68 461	68 461	68 461	68 461	68 461	68 461	62 991	371 649
5	Борисова Оксана Эриковна ИП	01.03.2022	31.01.2023	7,2	54 915	45 305	54 915	54 915	54 915	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	54 228	390 443
6	Быстров Андрей Александрович ИП	01.12.2021	30.09.2023	16	12 203	10 068	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	13 058	13 058	12 171	194 729
7	Ведерникова Анна Алексеевна ИП	01.12.2021	30.09.2023	10	43 200	35 640	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	42 618	426 185
8	ВТБ 24 Банк ПАО "Ижевский" ф-л №6318	16.03.2017	30.06.2023	1	88 597	88 597	88 597	88 597	88 597	88 597	88 597	93 026	93 026	93 026	93 026	93 026	93 026	90 982	90 982
9	Датабанк Акционерное общество	20.12.2016	31.05.2023	1,5	134 002	134 002	134 002	134 002	134 002	134 002	134 002	89 335	89 335	89 335	89 335	89 335	89 335	113 387	170 080
10	Демин Виктор Ефимович ИП	01.03.2022	31.01.2023	2	35 400	29 205	35 400	35 400	35 400	19 800	19 800	35 400	35 400	35 400	35 400	35 400	35 400	32 523	65 047
11	Заварзин Андрей Анатольевич ИП	01.01.2022	27.12.2022	1	48 814	48 814	48 814	48 814	48 814	48 814	48 814	52 231	52 231	52 231	52 231	52 231	52 231	50 654	50 654
12	Заварзин Андрей Анатольевич ИП	01.01.2022	30.11.2022	1	92 898	92 898	92 898	11 987	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	86 674	86 674
13	Заварзин Андрей Анатольевич ИП	01.01.2022	30.11.2022	1	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322	79 322
14	Заварзин Андрей Анатольевич ИП	01.01.2022	30.11.2022	1	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424	85 424
15	Загидуллин Александр Назимович ИП	01.12.2022	30.09.2023	5,74	81 533	67 265	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	80 436	461 700
16	Зиатдинова Эльмира Халилевно ИП	15.02.2022	31.01.2023	2,5	178 365	178 365	178 365	178 365	89 182	275 040	183 360	183 360	183 360	183 360	183 360	183 360	183 360	181 631	454 077
17	Московия Ювелирный дом ООО	01.10.2021	31.07.2023	18,5	62 237	51 346	62 237	62 237	62 237	62 237	62 237	62 237	62 237	62 237	62 237	66 594	66 594	62 070	1 148 290
18	Лотереи Москвы ООО	13.07.2020	20.04.2023	4	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	99 000	90 692	362 769
19	ОСНОВАНИЕ ООО	14.01.2022	22.07.2023	6	61 245	50 527	61 245	61 245	61 245	61 245	61 245	61 245	49 391					484 314	903

Источник: данные Заказчика, расчет Исполнителя

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-11b544d3387f

Страница 229 из 234

Доход от сдачи в аренду торговых островков и части земельного участка (продолжение)

№ пом	Юридическое название арендатора	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (кв.м.)	Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС)												Среднее значение в месяц	Годовое значение		
					окт.21	ноя.21	дек.21	январ.22	фев.22	мар.22	апр.22	май.22	июн.22	июл.22	авг.22	сен.22			окт.22	
20	Плахотько Вадим Юрьевич ИП	12.07.2017	18.08.2022	4	30 509	30 509	30 509	30 509	30 509	30 509	30 509	31 200	31 200	31 200	18 116			29 571	118 282	
21	Порсев Илья Анатольевич ИП	01.03.2022	31.01.2023	17,2	20 306	20 306	20 306	20 306	20 306	13 213	13 213	20 542	20 542	20 542	20 542	20 542		19 323	332 362	
22	ПРОФ-КО ООО	20.12.2016	30.04.2022	12	67 119	67 119	67 119	33 559	33 559	33 559	33 559							47 942	575 303	
23	Плахотько Вадим Юрьевич ИП	17.08.2022	18.07.2023	10	33 559	27 686	33 559	33 559	33 559	33 559	33 559	33 559	33 559	33 559		33 600	33 600	33 077	330 767	
24	ПОЛИМЕД ООО	15.07.2022	17.06.2023	2,5	48 814	12 203	12 203	48 814	48 814					151	48 000	48 000	48 000	35 000	87 499	
25	Сбербанк ПАО	20.12.2016	28.02.2023	2,5	57 600	57 600	57 600	57 600	57 600	57 600								57 600	144 000	
26	Старков Виталий Владимирович ИП	01.04.2022	27.03.2023	1	107 054	107 054	107 054	107 054	107 054	107 054	107 054	107 054	107 054	107 054	107 054	107 054	107 054	107 054	107 054	
	Махсуджонов Абдуразок Пайравович ИП	29.06.2022	09.08.2023	8												27 300	39 000	33 150	265 200	
27	Тадж-Махал ООО	07.10.2020	01.03.2022	10	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000									36 000	360 000	
29	Тимофеев Александр Леонидович	01.01.2022	31.07.2023	6,16	72 000	59 400	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	77 040	77 040	71 806	442 326
28	Тинькофф Банк АО	15.06.2018	18.01.2023	1	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	122 034	
	Волкова Светлана Викторовна ИП	01.09.2022	31.07.2023	21,5	11 163	11 163	11 163	11 163	5 581	16 744	11 163	11 163	11 163	11 163	11 163	11 163	11 163	11 163	11 163	240 000
30	Шляпников Илья Александрович ИП	01.12.2021	30.09.2023	5	67 119	55 373	67 119	67 119	67 119	70 475	70 475	70 475	70 475	70 475	70 475	70 475	70 475	68 280	341 402	
32	Мазуренко ИП	01.03.2022	30.04.2022	1						84 000	84 000							84 000	84 000	
33				10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
38				1,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
39				1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
41				2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
42				3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
43	Сбербанк ПАО	20.12.2016	28.02.2023	1,25							57 600	57 600	57 600	57 600	57 600	57 600	57 600	57 600	72 000	
44	Грязнов Алексей Рудольфович ИП	01.02.2022	31.01.2023	60						95 104	7 392	7 392	7 392	7 392	7 392	7 392	7 392	18 356	1 101 360	
45	Краев Андрей Александрович ИП (бывш.НТС ООО)	01.02.2022	31.01.2023	180						71 275	3 396	3 396	3 396	3 396	3 396	3 396	3 396	11 881	2 138 519	
47	КазаньЭкспресс ООО	21.03.2022	10.03.2023	32						4 840	13 200	13 200	13 200	13 200	13 200	13 200	13 200	13 200	384 183	
48	ПОЛИМЕД ООО	15.07.2022	17.06.2023	14														1 935	51 774	

Источник: данные Заказчика, расчет Исполнителя

Доход от сдачи в аренду нежилых помещений и торговых островков

№ пом	Юридическое название арендатора	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (кв.м.)	Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС)												Среднее значение в месяц	Годовое значение	
					окт.21	ноя.21	дек.21	январ.22	февр.22	мар.22	апр.22	май.22	июн.22	июл.22	авг.22	сен.22			окт.22
123	РТК АО	01.03.2017	неопр.срок	33,1	24 855	24 855	24 855	24 855	24 855	24 855	24 855	16 156	16 156	16 156	16 156	16 156	16 156	20 840	689 794
124	Иванова Ольга Сергеевна ИП	01.04.2022	31.07.2022	24	13 200	11 176	13 200	13 200	13 200	13 200	9 000	9 000	9 000	9 000				11 318	271 621
125	Поздеев А.С. ИП	04.08.2021	30.09.2021	51,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
126	Ижстройка ООО	08.02.2021	11.01.2022	22,5	10 700	10 700	10 700	10 700										10 700	240 750
127	Солодянкин Андрей Дмитриевич ИП	01.01.2022	30.11.2022	35,6	12 000	10 256	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	11 866	422 423
128				39,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
129	Скорняков С.Ю. ИП	08.05.2022	31.07.2022	38,5	12 000	10 256	12 000	12 000	12 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000				8 826	339 784
130				72,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
131	Грузчиков Сервис ООО	10.11.2021	15.09.2023	18,1	13 260	2 617	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 602	12 468	225 664
132	Фукурама ООО	01.01.2022	30.11.2022	115,8	8 529	7 595	8 529	6 952	6 952	6 952	6 952	6 952	6 952	6 952	7 881	7 881	7 881	7 459	863 696
133	Рич Фэмилы ООО	23.12.2019	14.01.2025	3 525,22	6 120	6 120	6 120	6 120	6 120	6 120	6 120	6 120	6 120	6 120	6 120	6 120	6 120	6 120	21 574 346
135				1 381,26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
162-189	ТЭД Групп ООО	19.11.2021	28.09.2023	133,2	-	903	1 220	1 220	1 220	1 220	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	2 383	317 474
234-238, 240-244	ТЭД Групп ООО	19.11.2022	28.09.2023	118,2										1 220	1 220	1 220	1 220	1 220	144 251
248	Активо Инвест ООО	15.07.2021	31.03.2022	10,1	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400								5 400	54 540
	Активо Инвест ООО	01.04.2022	28.02.2023	102,9							3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	370 440
	Касаткина Анастасия Геннадьевна ИП	01.11.2021	31.08.2023	4	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	38 520	36 194	144 775
	Галичева Кристина Олеговна ИП	15.02.2022	31.01.2023	1	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	75 600	75 600	75 600	75 600	75 600	75 600	73 662	73 662
	Чижиков Юрий Сергеевич ИП	01.12.2021	30.09.2023	16	33 750	29 813	33 750	33 750	33 750	33 750	33 750	33 750	33 750	33 750	36 000	36 000	36 000	33 966	543 462

Источник: данные Заказчика, расчет Исполнителя

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
d17bbab4-7098-4acd-ae73-11b44d3387f
Страница 231 из 234

Financial
Consulting
Group



Доход от маркетинга																				
№ по м	Юридическое название арендатора	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (кв.м.)	Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС)													Среднее значение в месяц	Годовое значение	
					окт.21	ноя.21	дек.21	янв.22	фев.22	мар.22	апр.22	май.22	июн.22	июл.22	авг.22	сен.22	окт.22			
1	Торговые технологии ООО	17.06.2019	14.04.2023	40,00	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900
2	Русская Телефонная Компания АО	01.06.2022	30.04.2023	2,40	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000
3	МВМ ООО	12.03.2007	18.01.2027	234,00	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769
4	Орлова Дина Сергеевна ИП	01.11.2021	31.08.2023	42,00	588 811	58 811	58 811	58 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	6 102	62 910
5	Орлова Дина Сергеевна ИП	01.11.2021	31.08.2023	42,00	1 200	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 200	3 800	45 600
6	Орлова Дина Сергеевна ИП	01.11.2021	31.08.2023	1,60	105 000	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	33 075	37 275	447 300
7	Орлова Дина Сергеевна ИП	01.11.2021	31.08.2023	42,00	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 100	2 008	24 092
8	Хайруллин Ильфат Яхиявич ИП	01.11.2021	31.08.2023	1,00	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
9	ДНС Ритейл ООО	01.10.2021	31.07.2023	42,00	12 774	5 143	5 143	5 143	5 143	5 143	5 143	5 143	5 143	5 143	5 143	5 143	5 400	5 400	5 769	69 233
10	ПРОФИТ ООО	01.10.2021	31.07.2023	42,00	4 240	1 453	1 453	1 453	1 453	1 453	1 453	1 453	1 453	1 453	1 453	1 453	1 525	1 525	1 678	20 140
11	Мухаметов Артур Фаизович ИП (промо)	10.01.2021	31.12.2022	1,00	36 622	-	-	-	-	-	-	-	-	19 525	17 715	17 715	17 715	17 715	9 770	117 236
12	Куликов Дмитрий Петрович ИП (промо)	10.01.2021	31.12.2022	1,00	19 538	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 503	18 035
13	Уткина Ольга Леонидовна ИП (промо)	10.01.2021	31.12.2022	1,00	20 088	19 525	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 047	36 566
14	Новый Книжный М ООО	01.10.2021	31.07.2023	42,00	7 217	2 906	2 906	2 906	2 906	2 906	2 906	2 906	2 906	2 906	2 906	2 906	2 906	2 906	3 237	38 847
15	Новый Книжный М ООО	09.03.2022	31.12.2022	1,00	-	-	-	-	-	14 172	14 172	-	-	-	-	-	-	-	2 180	26 163
16	ДНС Ритейл ООО	01.11.2021	31.08.2023	44,48	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 133	1 083	1 083	12 999
17	ДНС Ритейл ООО	08.11.2021	07.09.2023	29,68	-	4 960	6 469	6 469	6 469	6 469	6 469	6 469	6 469	6 469	6 469	6 469	6 469	6 719	5 875	70 494
18	ДНС Ритейл ООО	08.11.2021	07.09.2023	1,80	-	35 778	46 667	46 667	46 667	46 667	46 667	46 667	46 667	46 667	46 667	46 667	46 667	49 000	42 419	509 026
19	Богатенко Ксения Сергеевна ИП	01.11.2021	31.08.2023	42,00	1 714	1 714	1 714	1 714	1 714	1 714	1 714	1 714	1 714	1 714	1 714	1 714	1 800	1 721	1 721	20 651
20	Овчинникова Е.А. ИП	01.11.2021	31.08.2023	4,13	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	6 102	5 833	5 833	70 002
21	Борисов Константин Юрьевич ИП	08.12.2021	07.10.2023	42,00	-	-	487	629	730	2 914	2 914	1 457	1 457	2 914	2 914	2 914	2 914	2 914	1 375	16 499

Источник: данные Заказчика, расчет Исполнителя

Передан через Диадок 11.11.2022 14:29 GMT+03:00
 2 914 d17b5ab4-709844acd-ae734f1b44d3387f11375

Страница 232 из 234

Financial
 Consulting
 Group

Доход от маркетинга (продолжение)

№ пом	Юридическое название арендатора	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (кв.м.)	Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС)												Среднее значение в месяц	Годовое значение	
					окт.21	ноя.21	дек.21	янв.22	фев.22	мар.22	апр.22	май.22	июн.22	июл.22	авг.22	сен.22			окт.22
22	ИСТ ООО	01.10.2021	бессрочный	1,00	-	71 880	71 880	67 080	67 080	66 394	66 394	64 680	62 760	62 760	63 960	63 960	65 726	61 120	733 435
23	ЭР Телеком ООО	01.10.2021	31.07.2023	1,00	-	89 384	95 219	106 883	108 152	123 105	123 105	44347.20	44347.20	35 809	36 377	45 883	-	69 447	833 367
24	МТС ПАО	01.10.2021	31.07.2023	1,00	-	-	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	10 326	123 911
25	Гулийев Васиф Абдулла Оглы ИП	01.12.2021	30.09.2023	21,00	-	-	-	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	4 470	53 641
26	Гулийев Васиф Абдулла Оглы ИП	01.12.2021	30.09.2023	2,56	-	-	-	44 063	44 063	44 063	44 063	44 063	44 063	44 063	28 125	28 125	28 125	30 216	362 596
27	Гулийев Васиф Абдулла Оглы ИП	01.12.2021	31.12.2022	1,00	-	-	-	-	-	26 710	46 983	45 448	7 322	7 086	14 172	10 983	10 629	13 026	156 306
28	МТС ПАО	01.10.2021	31.07.2023	1,00	-	-	-	-	22 954	22 954	22 954	20 448	9 564	9 564	9 764	6 475	-	9 590	115 085
29	Вымпелком-коммуникации ПАО	01.10.2021	30.09.2024	1,00	-	-	-	-	22 954	57 141	57 141	24 494	27 025	31 439	26 613	26 245	-	22 754	273 051
30	Уайт Бокс Медиа ООО	01.03.2022	31.01.2023	21,70	8 436	8 436	8 436	8 436	8 436	16 871	8 436	8 436	8 436	8 436	8 436	8 436	8 436	9 084	109 013
31	Уайт Бокс Медиа ООО	01.03.2022	31.01.2023	42,00	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	11 622	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	6 258	75 098
32	Уайт Бокс Медиа ООО	01.03.2022	31.01.2023	4,00	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	48 000	24 000	12 000	12 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	288 000
33	Уайт Бокс Медиа ООО	01.03.2022	31.01.2023	30,08	4 787	4 787	4 787	4 787	4 787	9 574	4 787	2 394	2 394	4 787	4 787	4 787	4 787	4 787	57 447
34	Гулийев Васиф Абдулла Оглы ИП	15.06.2022	14.05.2023	1,68	-	-	-	-	-	-	-	-	11 429	21 429	21 429	21 429	21 429	7 473	89 670
35	Эвент центр ООО	28.03.2022	11.05.2022	1,00	-	-	-	-	-	106 128	952 570	307 008	-	-	-	-	-	170 713	2 048 559
36	Старков О.С ИП	11.11.2021	10.01.2022	1,00	357 391	393 442	609 834	196 721	-	-	-	-	-	-	-	-	-	389 347	4 672 164
37	Капитан Авто ООО	20.12.2021	02.01.2022	1,00	-	-	-	36 923	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 231	110 769
38	Кульчумова А.Т. ИП	18.10.2021	07.10.2021	250,00	1 600	800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 200	14 400
39	Алькор и КО ООО	01.10.2021	31.10.2021	42,00	4 240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 240	50 876
40	ИП Ахмедов М.А.	20.05.2022	27.06.2022	1,00	-	-	-	-	-	-	-	120 001	360 003	-	-	-	-	240 002	2 880 023
41	ООО Флора и Фауна	29.06.2022	06.07.2022	12,00	-	-	-	-	-	-	-	-	42 532	123 480	-	-	-	83 006	996 072
41	ИП Гиро Владимир Владимирович	29.06.2022	02.08.2022	12,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	514 500	41 160	-	-	50 515	606 175
42	Мориллов А.С. ИП	15.07.2022	31.12.2022	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16 534	-	-	-	16 534	198 403
43	Набиуллина Р.М. ИП	26.07.2022	31.08.2022	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	6 988	36 809	-	-	-	257 807	
44	Кульчумова А.Т. ИП	12.08.2022	05.09.2022	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	418 200	319 800	-	-	368 000	7428 000

Источник: данные Заказчика, расчет Исполнителя



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	42F695009DADE4AC477687C69F00DE4A с 08.09.2021 11:56 по 08.12.2022 11:56 GMT+03:00	11.11.2022 14:29 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" КРИВОШЕЕВА ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА, Генеральный директор	40601D0075C3FB01185FD402620E0AFC с 17.02.2022 11:44 по 17.05.2023 11:44 GMT+03:00	11.11.2022 16:20 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа