

11 мая 2023 г.

Отчет об оценке №20230511-1

**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 мая 2023 г.





Конфиденциально

11 мая 2023 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 №4 от 25 апреля 2023 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 мая 2023 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а, по состоянию на 11 мая 2023 г. составила:

**832 550 000 (Восемьсот тридцать два миллиона пятьсот пятьдесят тысяч) руб., округленно без НДС.**

С уважением,  
Оценщик

Генеральный директор



Ситников А. Д.

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

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



	стр.
<b>Общая часть</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	12
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	14
▶ Основные факты и выводы	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	18
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	25
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	37
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57





## Объект оценки, включая права на 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
- ▶ Права на объект оценки: право собственности на объекты капитального строительства, право аренды на земельные участки. Ограничение (обременение) прав не учитываются.

## 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 Объекта оценки

- ▶ Право собственности на объекты капитального строительства
- ▶ Право аренды на земельные участки



Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются</li></ul>
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей</li></ul>
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 11 мая 2023 г.</li></ul>
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li></ul>
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none"><li>– предполагается сделка с объектом оценки</li><li>– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)</li><li>– дата оценки – 11.05.2023 г.</li><li>– предполагаемое использование объекта – текущее использование</li><li>– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях</li></ul></li><li>▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки</li></ul>
Ограничения оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Ограничения оценки на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют</li></ul>



# Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (4/5)

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок для целей подтверждения стоимости расходов на приобретение долей в уставном капитале Общества, доля в котором оценивается. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно

Указание на форму составления отчета об оценке

▶ Отчет составляется на бумажном носителе

Специальные допущения

▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ 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
- ▶ 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

Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00

53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f

Страница 8 из 227

Financial

Consulting

Group



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

- ▶ 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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г.)
- ▶ Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

## Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- 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»
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости объектов недвижимости, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, IFRS 13
  - ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
  - ФСО II, раскрывающий виды стоимости
  - ФСО III, раскрывающий процесс оценки
  - ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку
  - ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки
  - ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке
  - ФСО №7 является обязательным к применению при оценке недвижимости
  - IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков» (далее – СМАО)





## 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 10.05.2023 г., дата оценки 11.05.2023 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

- ▶ ООО «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, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
  - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
  - Ответственность застрахована: полис выдан АО «АльфаСтрахование» №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. период страхования с 01.01.2022 г. до 31.12.2023 г., страховая сумма 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей

## Проектная группа

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик
- ▶ Иные специалисты и организации не привлекались

## Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
  - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
  - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/40862/22, выдан 12.12.2022 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2023 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
  - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



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

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

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. За, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Многофункциональный торгово-ярмарочный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 31 912, 4 кв. м, этажность: 4 этажа</li><li>– ТП-РП, назначение: нежилое здание, общая площадь 137,1 кв. м, количество этажей, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 18:26:030203:164</li><li>– КНС, назначение: нежилое здание, общая площадь 13,6 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 18:26:030203:176</li><li>– 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</li><li>– 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</li></ul></li></ul>
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Договор на проведение оценки №18022021/7 от 19.02.2021 г. и задание на оценку №4 от 25.04.2023 г. между ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель»)</li></ul>
Порядковый номер отчета и дата составления	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Отчет об оценке №20230511-1 от 11 мая 2023 г.</li></ul>
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Перечень документов, идентифицирующих Объект оценки, представлен в разделе «Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки»</li></ul>
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 11 мая 2023 г.</li></ul>
Дата осмотра Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 10 мая 2023 г.</li></ul>
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимого имущества в количестве 2 ед.: <b>14 013 000,00 руб., округленно, без НДС</b></li></ul>
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Сравнительный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)</li></ul>



Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

- ▶ Объекты недвижимого имущества в количестве 5 ед.: **818 537 000 руб., округленно без НДС**

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

- ▶ **832 550 000 (Восемьсот тридцать два миллиона пятьсот пятьдесят 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



Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки					
Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Доля в общей площади	Порядок расчета	Справедливая стоимость, руб. без НДС
<b>Итоговая стоимость по доходному подходу, в том числе:</b>				<b>результат доходного подхода (1)</b>	<b>832 550 000,00</b>
нежилое помещение	18:26:030203:165	266,1	0,8%	= доля в общей площади * ((1)-(2)-(3))	6 825 300,00
нежилое помещение	18:26:030203:175	1 662,2	5,2%		42 634 600,00
нежилое помещение	18:26:030203:177	1 951,0	6,1%		50 042 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:178	2 022,2	6,3%		51 868 400,00
нежилое помещение	18:26:030203:180	3 395,8	10,6%		87 101 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:181	87,3	0,3%		2 239 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:182	11 909,4	37,3%		305 470 100,00
нежилое помещение	18:26:030203:183	2 861,9	9,0%		73 406 300,00
нежилое помещение	18:26:030203:210	849,1	2,7%		21 779 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:201	6 907,4	21,6%		177 171 300,00
<b>Итого по помещениям:</b>		<b>31 912,4</b>	<b>100,0%</b>		<b>818 537 000,00</b>
ТП-РП	18:26:030203:164	137,1	-	результат затратного подхода (2)	11 806 000,00
КНС	18:26:030203:176	13,6	-	результат затратного подхода (3)	2 207 000,00
<b>Итого по сооружениям:</b>		<b>150,7</b>			<b>14 013 000,00</b>
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
<b>Итого по участкам:</b>		<b>48 184,0</b>			
<b>Итого справедливая стоимость Объекта оценки:</b>					<b>832 550 000,00</b>

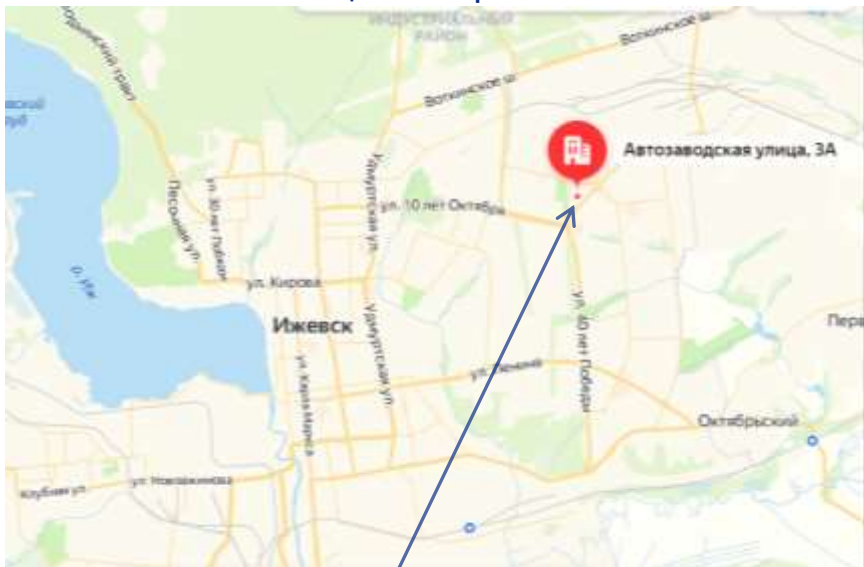
Источник: анализ Исполнителя



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание Объекта оценки	19
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	24
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	25
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	37
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57



## 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: 18:26:030203:207

### 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

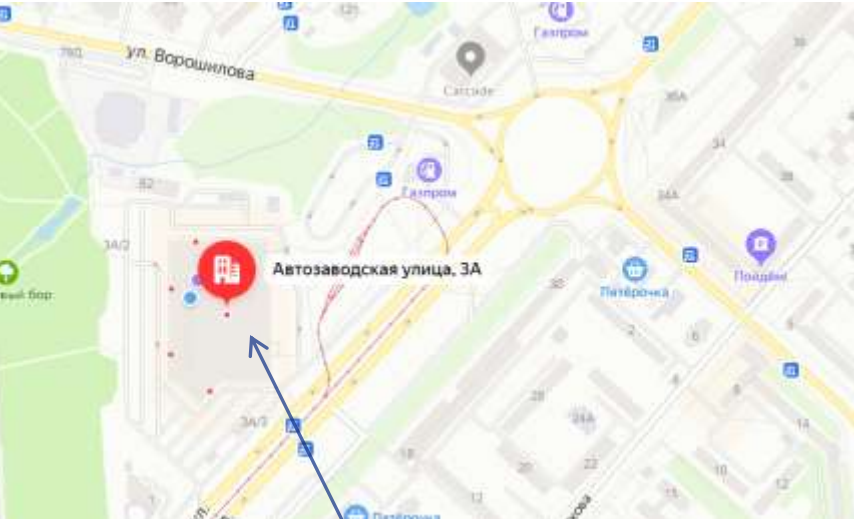
- ▶ В состав Объекта оценки также входят: трансформаторная подстанция с распределительным пунктом (ТП-РП) площадью 137,1 кв. м и канализационная насосная станция (КНС) площадью 13,6 кв. м. Объекты принадлежат на праве общей долевой собственности ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ». Ограничения (обременения) 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 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b433e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 19 из 227





Локальное местоположение Объекта оценки на карте



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

Основные характеристики многофункционального торгово-ярмарочного комплекса

Показатель	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	18:26:032023:164	18:26:032023:176
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 11.05.2023 18:58 GMT+03:00 53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f

Страница 20 из 227





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

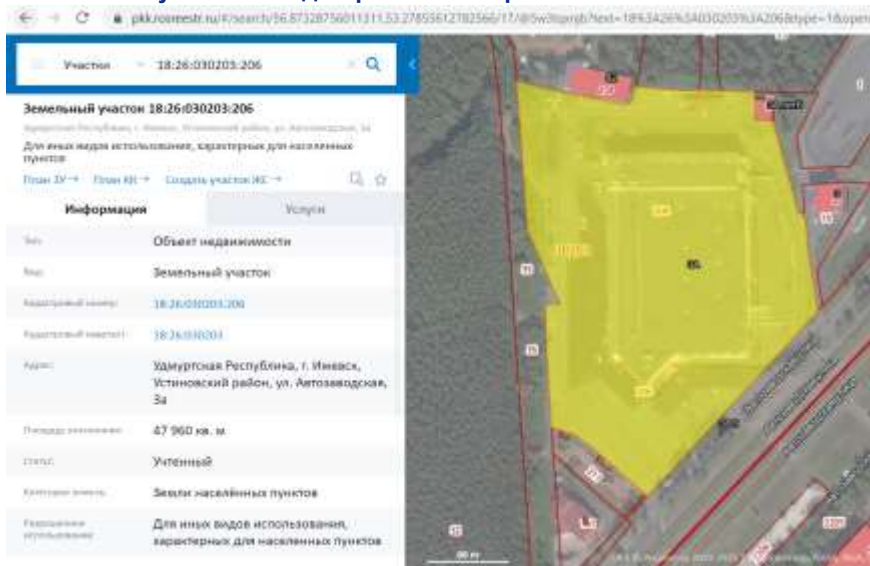
**Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:**

- ▶ 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

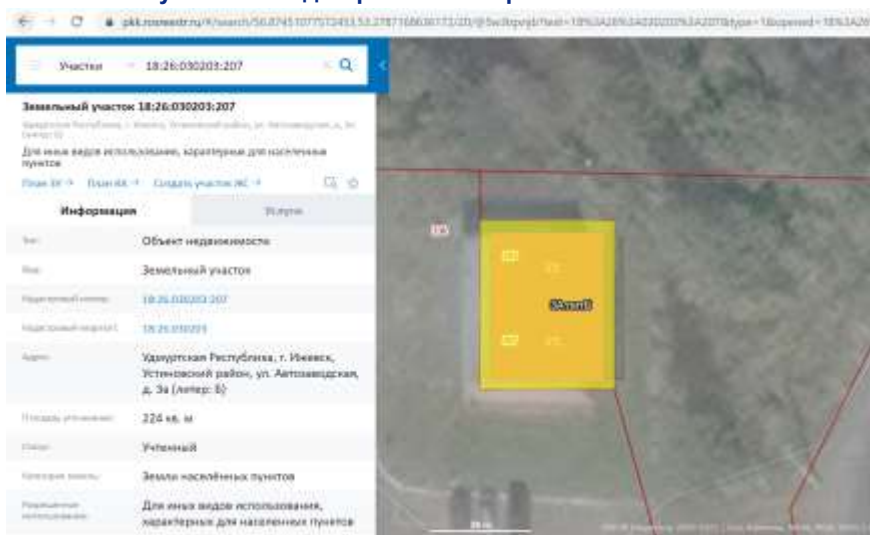


**Земельный участок с кадастровым номером 18:26:030203:206**



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, За	Удмуртская Республика, г. Ижевск, Устиновский район, ул. Автозаводская, д. За (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 торгово-ярмарочный 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.	222 269 181,20	187 335,68

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 23 из 227



### 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 11.05.2023, 18:58, СМД 093:00

53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f

Страница 24 из 227



	стр.
<b>Общая часть</b>	<b>4</b>
<b>Описание Объекта оценки</b>	<b>18</b>
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	26
▶ Краткая характеристика региона	29
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31
▶ Обзор рынка торговой недвижимости регионов России	33
▶ 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	35
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	<b>37</b>
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	<b>55</b>
<b>Приложения</b>	<b>57</b>





## Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(О)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	6,1%	4,5%	4,2%	4,0%
Ключевая ставка	5,8%	10,5%	7,4%	6,8%	6,2%	6,2%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	8,7%	11,5%	7,7%	6,7%	5,9%	5,3%

Источник: ЦБ РФ

Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

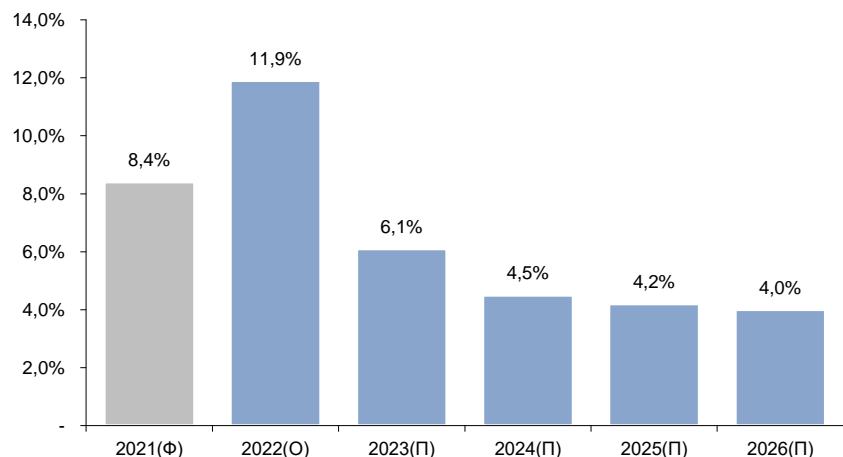
### Общая информация

- Согласно данным Федеральной службы государственной статистики, в феврале 2023 г. снижение ВВП замедлилось в годовом выражении до -3,1% г/г после -3,2% г/г в январе (-4,2% г/г в декабре 2022 г.). По оценке МЭР, в феврале ВВП с исключением сезонного фактора сохранился на уровне января. Поддержку экономике продолжает оказывать рост объёмов работ в строительстве. Кроме того, положительный вклад вносит рост промышленного производства и грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного)
- Промышленное производство в марте с устранением сезонного фактора продемонстрировало рост на +1,2% м/м SA. В годовом выражении также наблюдался рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%. В обрабатывающих производствах в марте наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил +3,6% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на +6,3% г/г (к уровню 2021 г. +5,6%)
- Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс металлургический комплекс: +13,5% г/г после +10,3% г/г в феврале. При этом подотрасли комплекса уже второй месяц подряд растут опережающими темпами: выпуск готовых металлических изделий +30,3% г/г после +38,8% г/г, выпуск металлургии +8,0% г/г после +1,1% г/г. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%
- После продолжительного спада машиностроительный комплекс по итогам марта показал рост +10,0% г/г и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом машиностроительный комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств. Существенный рост в производстве компьютерного и электронного оборудования (+22,5% г/г после +19,3% г/г в феврале) и производстве прочих транспортных средств (+13,1% г/г после +10,3% г/г месяцем ранее). Кроме того, заметно вырос выпуск электрического оборудования (+21,5% г/г после -0,5% г/г в феврале)
- Спад производства сохраняется в деревообрабатывающем комплексе, в то же время в марте наблюдается его замедление до -5,6% г/г после -11,5% г/г месяцем ранее. К уровню марта 2021 г. спад составляет -4,0%

- Несмотря на сохраняющееся в целом отставание экспортно ориентированных отраслей от прошлого года, их динамика в марте улучшилась. Так, после продолжительного периода волатильности выпуск в нефтепереработке по итогам марта показал рост в годовом выражении на +9,3% г/г и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +3,7%
- В химическом комплексе наблюдалось сокращение падения в годовом выражении до -1,1% г/г после -8,1% г/г в феврале, в первую очередь, за счёт роста производства химических веществ и продуктов (+0,7% г/г после -6,6% г/г). При этом по отношению к аналогичному месяцу 2021 г. рост химического комплекса ускорился до +4,8% после +0,4%
- В добывающей промышленности в марте отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на -1,0% м/м SA к предыдущему месяцу (в годовом выражении -3,6% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала добыча прочих полезных ископаемых (+3,9% г/г после -20,6% г/г)
- Согласно данным ЦБ РФ, в большинстве отраслей российской экономики в 1 кв. 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным
- Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Проинфляционные риски, связанные с бюджетной политикой, рынком труда и внешними условиями, продолжают преобладать над дезинфляционными
- Статистические показатели подтвердили, что в феврале происходил уверенный рост экономической активности. Судя по оперативным и опросным показателям, в марте он продолжился. Увеличился потребительский спрос, подпитываемый повышением трудовых доходов. При этом ближе к концу месяца появились отдельные признаки замедления роста в группах отраслей, ориентированных на внешний и инвестиционный спрос
- Ценовая динамика в марте оставалась умеренной. Несмотря на оживление потребительского спроса, рост цен на товары сдерживался созданными ранее запасами и снижением мировых продовольственных цен. Вместе с тем постепенно усиливается рост цен производителей потребительских товаров. Это указывает на вероятное повышение инфляционного давления в предстоящие месяцы
- Доходности ОФЗ в марте изменились слабо. Возросшие заимствования и опасения сохранения повышенного дефицита бюджета в среднесрочной перспективе по-прежнему определяют значительный положительный спред между доходностями долгосрочных и краткосрочных ОФЗ

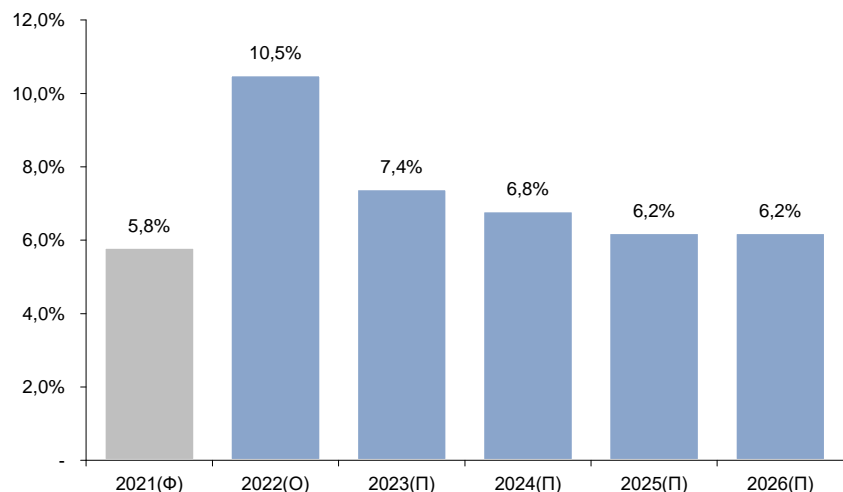


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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

### Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



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

### Инфляция и рост цен производителей

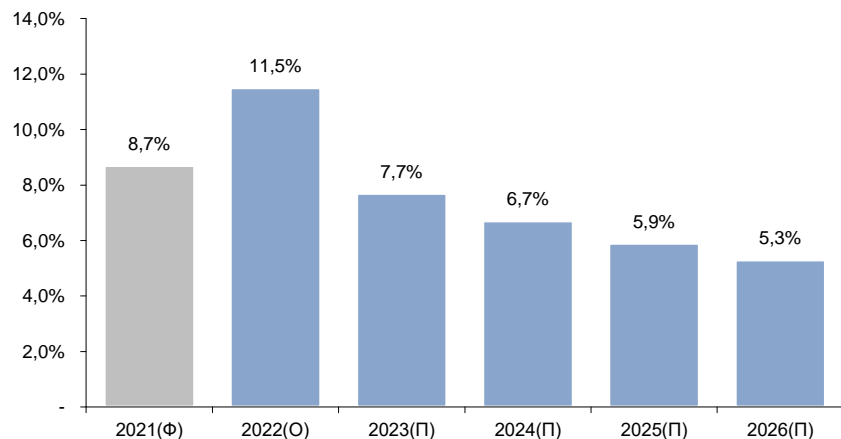
- ▶ По данным ЦБ РФ, снижение оценок трендовой инфляции продолжилось в марте. Оценка, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, составила 7,10% после 7,30% в феврале. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, снизилась до 8,28% после 8,64% в феврале. Показатели устойчивой ценовой динамики свидетельствуют о сохранении влияния временных дезинфляционных факторов на многие позиции потребительской корзины. Модифицированные показатели базовой инфляции и медиана распределения немного повысились в марте по сравнению с февралем, но остались заметно ниже уровня 4%. На среднесрочном горизонте баланс рисков остается на стороне проинфляционных. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика будет способствовать возвращению инфляции к 4% и ее поддержанию вблизи целевого уровня в дальнейшем
- ▶ На неделе с 21 по 27 марта 2023 г. рост цен замедлился до 0,05%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться – до 4,30% г/г. Основной вклад в замедление инфляции внесло снижение цен в секторе услуг1 (-0,06%) за счет удешевления авиабилетов на внутренние рейсы. В непродовольственном сегменте рост цен замедлился до 0,01% на фоне возобновления снижения цен на электро- и бытовые приборы, а также ускорения удешевления строительных материалов. На продовольственные товары цены выросли на 0,14% на фоне возобновления удорожания плодоовощной продукции. На остальные продовольственные товары сохранился умеренный рост цен
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (декабрь 2022 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 12,3%, в 2023 г. – 5,8%, в 2026 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

### Платежный баланс

- ▶ В 1 кв. 2023 г. профицит счета текущих операций уменьшился за счет сокращения положительного сальдо торгового баланса, которое приблизилось к среднему уровню последних лет
- ▶ Стоимостный объем экспорта товаров снизился с рекордного максимума 1 кв. 2022 г., в значительной степени из-за более низких мировых цен на сырьевые товары и увеличения дисконта для российской нефти. В то же время стоимостный объем экспорта сложился выше, чем в 1 кв. 2021 г. Поддержку ему оказали перенаправление поставок и хороший урожай
- ▶ Стоимостный объем импорта товаров восстановился до прошлогоднего уровня и превысил объем за аналогичный период 2021 г. Выпадение поставок из ЕС компенсировалось их наращиванием из других стран. Восстановлению способствовал и механизм параллельного импорта
- ▶ В условиях уменьшения поступлений от внешней торговли по сравнению с 1 кв. 2022 г. сузилось положительное сальдо финансового счета. Чистое кредитование остального мира в 1 кв. 2023 г. обеспечивалось в большей степени за счет снижения иностранных обязательств, при этом рост иностранных активов также замедлился

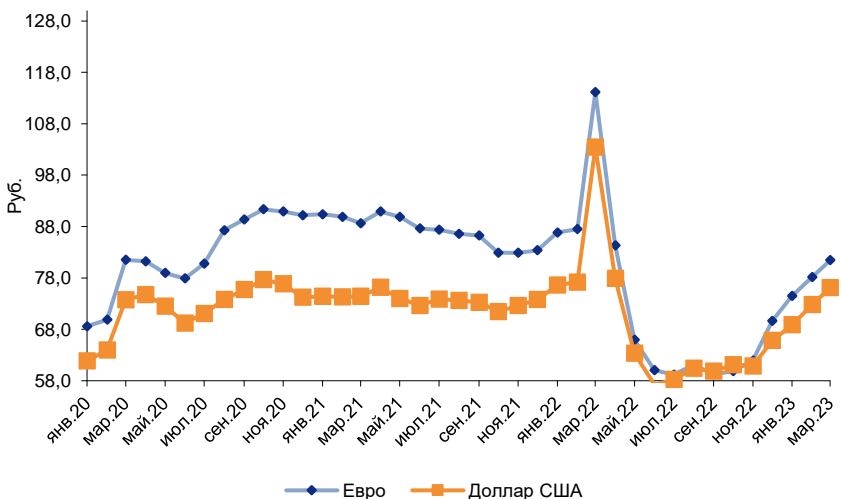


### Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



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

### Курсы доллара США и евро в 2020 - 2023 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в феврале снизился и достиг нового исторического минимума – 3,5% от рабочей силы (3,6% в январе 2023 г.)
- ▶ В январе 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,4% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г (+0,6% г/г в декабре 2022 г.)
- ▶ Структурная перестройка экономики происходит в условиях рекордно низкой безработицы. Это обусловлено как ростом спроса на труд (преимущественно линейный персонал и кризис-менеджеров) из-за изменения бизнес-процессов, так и сжатием предложения труда, ускорившимся в 4 кв. 2022 г. Усиление жесткости рынка труда, в свою очередь, стимулирует рост зарплат вне прямой зависимости от результатов работы. Нехватка рабочих рук может сдерживать процессы структурной трансформации, при этом опережающее рост производительности увеличение зарплат – потенциально проинфляционный фактор

### Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в марте по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 4,6% по номинальному курсу после снижения в феврале на 4,6% относительно января. Средний номинальный курс доллара в марте равнялся 76,10 руб. (против 72,78 руб. в феврале), средний курс с начала года — 72,59 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в марте укрепился на 4,2% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 81,43 руб. (против 78,15 руб. в феврале). Средний курс за 1 кв. 2023 г. – 78,03 руб. за евро
- ▶ Валютный курс из дезинфляционного фактора во 2 пол. 2022 г. может стать проинфляционным фактором в 2023 г. Однако текущий уровень курса не предполагает значительного эффекта переноса в цены, поскольку в целом он соответствует курсовым ожиданиям компаний, а также в связи с тем, что внешнеэкономические издержки постепенно снижаются по ряду направлений по мере выстраивания новых логистических цепочек поставок импортных товаров

**В большинстве отраслей российской экономики в 1 кв. 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным. Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Проинфляционные риски, связанные с бюджетной политикой, рынком труда и внешними условиями, продолжают преобладать над дезинфляционными**

Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 28 из 227





## 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»

Передан через Диадок 31.05.2023 18:58 GMT+03:00

53b433e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f

Страница 31 из 227

Financial  
Consulting  
Group

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

Источник: Анализ Исполнителя

### Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

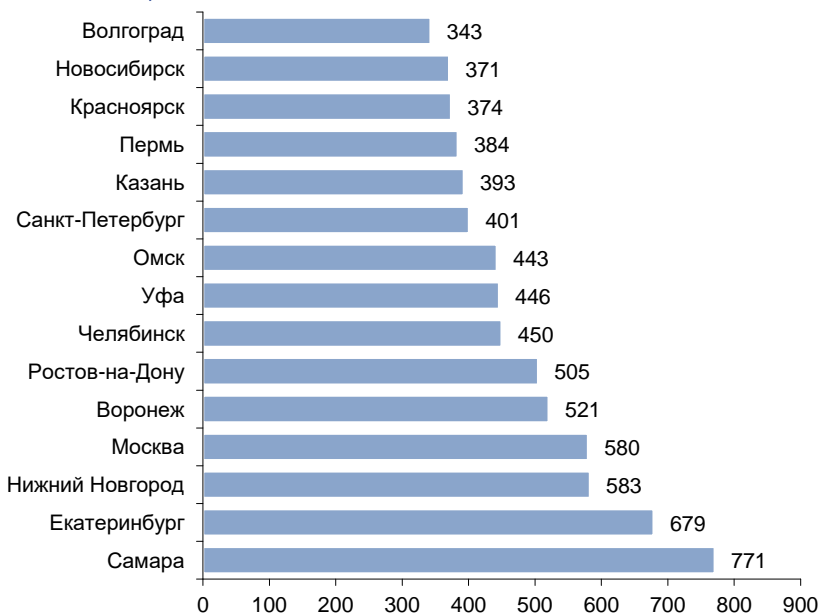
- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - ▶ Местоположение
  - ▶ Расположение относительно красной линии
  - ▶ Площадь объекта
  - ▶ Тип объекта
  - ▶ Наличие витринных окон (рекламного потенциала)
  - ▶ Этаж расположения
  - ▶ Наличие парковки
  - ▶ Состояние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



Основные индикаторы рынка			
	2020	2021	2022
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м	3 219,0	3 238,0	3 248,0
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук	125,0	127,0	128,0
Новое предложение, тыс. кв. м	148,3	18,0	16,2
Уровень вакантности, %	5,10%	5,40%	10,40%
Обеспеченность торговыми площадями, кв. м на 1 000 человек	576	602	604

Источник: Nikoliers

### Обеспеченность объектов городов торговыми центрами, кв.м/1000 чел., 4 кв. 2022 г.



Источник: NF Group

### Предложение

- ▶ По данным Nikoliers, сегмент торговой недвижимости является одним из самых чувствительных к произошедшим в прошлом году изменениям. После напряжения геополитической обстановки в начале 2022 г. и последовавшего за этим введения антироссийских санкций многие иностранные ритейлеры приняли решение приостановить операционную деятельность в России или покинуть рынок. Всего по России к концу 1 кв. 2022 г. число приостановивших работу брендов превышало 95. В течение года это число варьировалось по мере изменения статусов работы компаний

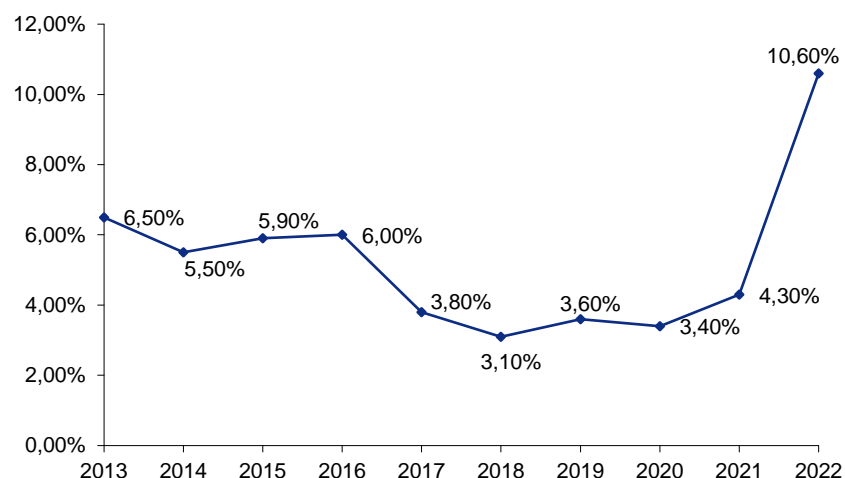
### Спрос

- ▶ Активность ритейлеров в части запуска новых магазинов в 2022 г. оказалась на уровне 2021 г. — зафиксировано не менее 150 открытий в торговых центрах, почти половина из которых пришлась на последний квартал 2022 г. 46% новых открытий произошли в сегменте «одежда и обувь». Среди наиболее активно расширявших присутствие — бренды Befree, Familia, Mexx, Gerry Weber. На втором месте по частоте открытий расположились магазины товаров для детей (11% от общего числа)
- ▶ С точки зрения присутствия иностранных брендов на российском рынке по итогам 2022 г. можно выделить четыре основные опции, выбранные ритейлерами:
  - Продажа бизнеса локальным франчайзерам либо иностранным холдингам с последующей сменой бренда (LPP, Starbucks, McDonald's, L'Occitane, Samsonite, Reebok и др.)
  - Окончательный уход с рынка (Gap, Victoria's Secret, H&M)
  - Частичное возобновление работы после налаживания технических, логистических и операционных вопросов (Tous, Swarovski)
  - Сохранение статуса временного закрытия (Women'sSecret, «Декатлон», Uniqlo, Adidas)
- ▶ Трансформация на рынке ритейла привела к перераспределению спроса, на волне которого ряд российских брендов объявили о качественных изменениях и скорректировали планы по развитию. К примеру, такие компании, как MelonFashion Group (бренды Befree, Zarina, Love Republic, Sela), LIME, Kari, увеличили размеры своих магазинов и ассортиментную матрицу, добавив туда ранее не представленные группы товаров
- ▶ В 2022 г. около 45 новых международных брендов заявили о выходе на рынок ритейла России, некоторые из них уже открыли свои первые магазины. Традиционно Москва уверенно лидирует среди городов России по количеству открытий (61% от общего числа брендов), оставаясь наиболее привлекательным рынком для запуска иностранными брендами своих первых магазинов. Лидером по происхождению новых брендов является Турция — 74%, на втором месте Казахстан — 7%, а Китай и Индия разделяют долю в 4%. Также о своем желании выйти на российский рынок заявили бренды из США, Армении, Белоруссии и Италии — на каждую страну приходится около 2%





### Доля свободных площадей в торговых центрах России, 4 кв. 2022 г.



Источник: NF Group

### Рыночный диапазон ставок капитализации торговой недвижимости в России

Источник	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные 01.01.2023 г.)	7%	9%	12%
Nikoliers	-	10,50%	-
<b>Итого</b>	<b>7%</b>	<b>10%</b>	<b>12%</b>

### Показатели рынка

- ▶ По итогам 2022 г. средний уровень вакантности в торговых центрах России увеличился на 3,4 п.п. по сравнению с показателем вакантности конца 2021 г. и составил 14,9% (без учета временно закрытых магазинов иностранных брендов, приостановивших работу на территории РФ). Некоторые собственники торговых центров в условиях возникшей неопределенности и новой ситуации для рынка торговой недвижимости предприняли своевременные действия, проведя переговоры на освободившиеся площади с ритейлерами из России и новыми брендами из дружественных стран, тем самым снижая риск возникновения высокой вакантности в своих торговых объектах. В крупноформатных торговых центрах уровень вакантности находится в диапазоне от 2% до 30%, где также не учитывались магазины, временно приостановившие операционную деятельность в России. Доля занимаемых помещений с арендаторами «на паузе» в суперрегиональных проектах варьируется в диапазоне 2–12%

### Прогноз

- ▶ Трансформация на рынке ритейла привела к перераспределению спроса, на волне которого ряд российских брендов объявили о качественных изменениях и скорректировали планы по развитию. Макроэкономические изменения 2022 г., включающие высокую инфляцию и снижение реальных располагаемых доходов, привели к переходу населения на сберегательную модель потребления. Подход к покупкам товаров и услуг стал более рациональным, нередко главным при покупке фактором выступает цена. Этот тренд будет определяющим для всего рынка ритейла в ближайшие пару лет
- ▶ На фоне ограничения доступности товаров привычных марок повседневного спроса крупные торговые сети делают ставку на рост доли собственных торговых марок. В условиях роста вакантности в торговых центрах можно ожидать увеличение присутствия арендаторов развлекательных форматов и нетипичных для ТЦ сегментов (коворкингов, различных мастерских, студий и пр.)
- ▶ Стоит отметить, что, в связи с возникшей ситуацией в начале года и последующими изменениями на рынке торговой недвижимости, отмечалась возросшая активность среди российских ритейлеров. Компании стремятся увеличить присутствие в офлайн-рознице, а также расширяют категории товаров, которые ранее не были представлены на полках их магазинов
- ▶ В 2023 г. продолжится экспансия и открытия новых магазинов российских ритейлеров в торговых объектах страны, в совокупности с изменением форматов части торговых точек, отвечающих новым запросам рынка и потребителей, что может помочь заполнить вакуум в нишах, в которых на текущий момент конкуренция с иностранными игроками является минимальной. Мы ожидаем увеличения посещаемости торговых объектов столицы по мере стабилизации ситуации и адаптации населения к новым экономическим реалиям



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>					
Можгинский район, Можга, ул. Наговицына, 76	1 197,80	25 021 800	20 890	<a href="https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/283962752/">https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/283962752/</a>	
Ижевск, р-н Устиновский, мкр. Восточный, ул. Имени Татьяны Барамзиной, 74А/1	2 484,10	150 000 000	60 384	<a href="https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/251315192/">https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/251315192/</a>	
Удмуртская респ., Глазов, ул. Короленко, 1	3 327,00	119 000 000	35 768	<a href="https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/254189489/">https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/254189489/</a>	
Удмуртская респ., Ижевск, р-н Первомайский, мкр. Промышленный узел Позимь, ул. Орджоникидзе, 2	11 850,00	533 250 000	45 000	<a href="https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/257027573/">https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/257027573/</a>	
<i>в городах других регионов России, сопоставимых с г. Ижевском по численности населения</i>					
Кировская область, Киров, р-н Ленинский, Производственная ул., 38	1 321,20	59 454 000	45 000	<a href="https://kirov.cian.ru/sale/commercial/246084695/">https://kirov.cian.ru/sale/commercial/246084695/</a>	
Кировская область, Киров, р-н Октябрьский, мкр. Завод 1 Мая, Октябрьский просп., 79	1 193,00	41 000 000	34 367	<a href="https://kirov.cian.ru/sale/commercial/282303985/">https://kirov.cian.ru/sale/commercial/282303985/</a>	
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Пролетарская, ул. Кадыкова, 34/8	1 783,00	75 000 000	42 064	<a href="https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/262705470/">https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/262705470/</a>	
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, мкр. 7-й, Университетская ул., 5А	1 242,00	99 500 000	80 113	<a href="https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/255689265/">https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/255689265/</a>	
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Пролетарская, ул. Кадыкова, 34/8	1 783,00	75 000 000	42 064	<a href="https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/262705470/">https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/262705470/</a>	
<b>Минимальное значение</b>			<b>20 890</b>		
<b>Максимальное значение</b>			<b>80 113</b>		
<b>Среднее значение</b>			<b>45 081</b>		

Источник: Анализ Исполнителя

- В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи составила 45 081 руб./кв. м, минимальное значение составило 20 890 руб./кв. м, максимальное значение составило 80 113 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
улица Оружейника Драгунова, 62	113,0	39 550	4 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/249966690">https://www.cian.ru/rent/commercial/249966690</a>
улица Телегина, 45	115,0	90 000	9 391	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285283485">https://www.cian.ru/rent/commercial/285283485</a>
Воткинское шоссе, 170Е	120,0	60 000	6 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282235215">https://www.cian.ru/rent/commercial/282235215</a>
улица Максима Горького, 37	140,0	56 000	4 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/258372806">https://www.cian.ru/rent/commercial/258372806</a>
улица Архитектора П.П. Берша, 32	145,0	101 000	8 359	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/238487181">https://www.cian.ru/rent/commercial/238487181</a>
улица Максима Горького, 162	174,0	121 800	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/273952515">https://www.cian.ru/rent/commercial/273952515</a>
Красноармейская улица, 132	220,0	176 000	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/249072857">https://www.cian.ru/rent/commercial/249072857</a>
улица Карла Маркса, 1к3	240,0	108 000	5 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/198514277">https://www.cian.ru/rent/commercial/198514277</a>
улица Ленина, 4	250,0	152 500	7 320	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276349410">https://www.cian.ru/rent/commercial/276349410</a>
Тверская улица, 36	265,0	79 500	3 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/270887714">https://www.cian.ru/rent/commercial/270887714</a>
улица Маяковского, 47	300,0	450 000	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285359215">https://www.cian.ru/rent/commercial/285359215</a>
проезд Бабушкина, 108	329,0	296 100	10 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264542267">https://www.cian.ru/rent/commercial/264542267</a>
улица Карла Маркса, 259	350,0	350 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284440027">https://www.cian.ru/rent/commercial/284440027</a>
улица Орджоникидзе, 2	3 500,0	1 575 000	5 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/205397742">https://www.cian.ru/rent/commercial/205397742</a>
улица Ворошилова, 29	400,0	100 000	3 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/260403302">https://www.cian.ru/rent/commercial/260403302</a>
проезд имени Дерябина, 3А	420,3	105 075	3 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274486716">https://www.cian.ru/rent/commercial/274486716</a>
проезд имени Дерябина, 2/52	500,0	275 000	6 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/286369803">https://www.cian.ru/rent/commercial/286369803</a>
Красноармейская улица, 134	501,0	275 550	6 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283336094">https://www.cian.ru/rent/commercial/283336094</a>
улица Ленина, 166А	514,0	200 000	4 669	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/278164587">https://www.cian.ru/rent/commercial/278164587</a>
улица 10 лет Октября, 87А	550,0	275 000	6 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276498279">https://www.cian.ru/rent/commercial/276498279</a>
Клубная улица, 67А	600,0	270 000	5 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276715790">https://www.cian.ru/rent/commercial/276715790</a>
улица Орджоникидзе, 1А	700,0	70 000	1 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274058448">https://www.cian.ru/rent/commercial/274058448</a>
Удмуртская улица, 161А	800,0	480 000	7 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/269627726">https://www.cian.ru/rent/commercial/269627726</a>
улица Азина, 234	840,0	546 000	7 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/272051470">https://www.cian.ru/rent/commercial/272051470</a>
р-н Первомайский, мкр. Центральный, Красноармейская ул., 134	15,0	85 000	68 000	<a href="https://izhevsk.cian.ru/rent/commercial/286716577/">https://izhevsk.cian.ru/rent/commercial/286716577/</a>
ул. Труда, 60	8,0	9 000	13 500	<a href="https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/izhevsk_ulitsa_truda_60_8_m_2865637807">https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/izhevsk_ulitsa_truda_60_8_m_2865637807</a>
р-н Ленинский, мкр. Строитель, Заречное ш., 73	200,0	12 000	720	<a href="https://izhevsk.cian.ru/rent/commercial/233791829/">https://izhevsk.cian.ru/rent/commercial/233791829/</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>720</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>68 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>9 147</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 36 из 227





	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	18
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	25
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ <b>Общая методология оценки</b>	38
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	42
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом</b>	49
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57



### Термины и определения

#### Основные понятия оценки (ФСО III)

- ▶ Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
- ▶ Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки
- ▶ Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке
- ▶ Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки
- ▶ Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях
- ▶ Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки

#### Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
- ▶ 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 V)

- ▶ Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)
- ▶ Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов

#### Виды стоимости (ФСО II)

- ▶ В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
  - рыночная стоимость
  - равновесная стоимость
  - инвестиционная стоимость
  - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный 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 разумную компенсацию, которую стороны не принуждены к совершению сделки в принуждении к совершению сделки в результате отчуждения объекта оценки и стороны не было

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка рыночной стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), рыночная стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ 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

### Основные этапы оценки (ФСО III)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
  - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)
  - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
  - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
  - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
  - составление отчета об оценке объекта оценки

### Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 1 ФСО V 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. 2 ФСО V)

### 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:

$$PC = CZU + 3B_{окс}/3Z_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - Y_{фун}) * (1 - Y_{экон}),$$

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{окс}/3Z_{окс}$  – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$  – 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 ( $3B_{окс}/3Z_{окс}$ )
  - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
  - ▶ **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

- 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 ( $П_{дев}$ )

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

▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом 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 ( $Y_{\text{фун}}$ ) – 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 ( $Y_{\text{экон}}$ ) – 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 аналогичными факторами

### 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 рыночной 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

### 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. 2 ФСО №V «Подходы к оценке», 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. 3 ФСО № V «Подходы к оценке»)

### 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:

$$PC = 3V_{окс} / 33_{окс} * P_{дев} * (1 - I_{нак})$$

► 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 - №120
- 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» №120, раздел 2.1 «Средние региональные индексы», и на основе прогнозных данных линии тренда. Для Удмуртской республики индекс на 01.05.2023 г. составил 1,2375, на 01.07.2022 г. – 1,0997. Таким образом поправка составила 1,125 (1,2375 / 1,0997)
- 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» №120
    - Вышеуказанные индексы приведены в таблице далее



Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Российской Федерации на 01.07.2022 г.

Конструктивная система	Удмуртская республика
КС-1	1,181
КС-1А	1,021
КС-2	0,997
КС-3	1,124
КС-4	1,036
КС-5	1,037
КС-6	1,056
КС-6а	1,067
КС-6б	1,088
КС-7	1,152
КС-8	1,043
КС-9	1,140
КС-10	1,042
КС-11	1,175
КС-12	0,991
КС-13	1,152
КС-14	0,958
КС-15	0,867

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			
Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %	
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. Передача через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00 53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f составил 15%

## 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	1,181
Поправка на Дату оценки по сравнению с датой выпуска справочника	1,125
Прибыль предпринимателя, коэфф.	1,20
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./куб. м	19 616
Полная стоимость замещения, руб. без НДС	9 412 907
Нормативный срок службы, лет	100
Фактический срок службы, лет	16
Накопленный износ объекта, %	16,4%
<b>Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС</b>	<b>7 872 287</b>

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	1 068
Поправка на объем	1,000
Поправка на регион расположения с учетом конструктивной системы	1,124
Поправка на Дату оценки по сравнению с датой выпуска справочника	1,125
Прибыль предпринимателя, коэфф.	1,20
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./куб. м	33 589
Полная стоимость замещения, руб. без НДС	1 175 602
Нормативный срок службы, лет	100
Фактический срок службы, лет	14
Накопленный износ объекта, %	16,4%
<b>Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС</b>	<b>983 188</b>

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*	<a href="http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/204/">http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/204/</a>
Цена предложения	898 000
Затраты на замещение, руб. без НДС	748 333
Накопленный износ, %	15,00%
<b>Рыночная стоимость за 1 объект, руб. без НДС, округленно</b>	<b>636 083</b>
<b>Рыночная стоимость, руб. без НДС, округленно</b>	<b>2 544 300</b>

Источники: 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.					<a href="http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/204/">http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/204/</a>			-	814 000
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.					<a href="http://ru-transformator.ru/kamery-kso/kso-202-kamera-1128.html">http://ru-transformator.ru/kamery-kso/kso-202-kamera-1128.html</a>			-	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.						<a href="https://industriation.ru/98450875/">https://industriation.ru/98450875/</a>		-	274 100
2.3	Насос канализационный Grundfos	1,0	шт.					<a href="https://gf-shop.ru/kanalizacionnaya-nasosnaya-ustanovka-grundfos-multilift-mdg-09-3-2">https://gf-shop.ru/kanalizacionnaya-nasosnaya-ustanovka-grundfos-multilift-mdg-09-3-2</a>			-	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	1,181	1,125	1,20	19 616
1.2	Трансформаторы	4,0				371 667	-	1,00	1,000	1,000	1,00	814 000
1.3	Фундаменты под трансформаторы	1,0	КС-9		КС-9	327 711	-	1,00	1,140	1,125	1,20	622 066
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	1,124	1,125	1,20	33 589
2.2	Насос канализационный SEV.65.80.40.2.51D, г.Ижевск	1,0				278 007	-	1,00	1,000	1,000	1,00	274 100
2.3	Насос канализационный Grundfos	1,0				602 246	-	1,00	1,000	1,000	1,00	1 166 053

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)						14 040 248				11 806 000
1.1	Здание (ТП-РП)	479,9	куб. м	КС-1	2007	19 616	9 412 907	100	5 974	16%	7 872 000
1.2	Трансформаторы	4,0	шт		2007	814 000	3 256 000	20	5 974	15%	2 768 000
1.3	Фундаменты под трансформаторы	1,0	шт	КС-9	2007	622 066	622 066	25	5 974	15%	529 000
1.4	Камера КСО-202	17,0	шт		2007	44 075	749 275	30	5 974	15%	637 000
2	Канализационная насосная станция (КНС)						2 615 750				2 207 000
2.1	Здание (КНС)	35,0	куб. м	КС-1	2007	33 589	1 175 600	100	5 974	16%	983 000
2.2	Насос канализационный SEV.65.80.40.2.51D, г.Ижевск	1,0	шт		2007	274 100	274 100	25	5 974	15%	233 000
2.3	Насос канализационный Grundfos	1,0	шт		2007	1 166 053	1 166 050	25	5 974	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		14 013 000	1
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	не применялся	-	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС</b>			<b>14 013 000</b>

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: **14 013 000 руб. округленно без НДС**





## 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 24 289,24 кв. м на Дату оценки, арендуемая – 22 811,88 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<sub>a</sub> – арендная ставка за 1 кв. м

- ▶ ПВД от сдачи помещений в аренду принимался на основании фактических данных Заказчика по среднемесячному значению арендной платы за май 2022 г. – апрель 2023 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 200 961 276 руб./год с НДС
- ПВД от сдачи торговых островков и терминалов в аренду составил 12 337 091 руб./год с НДС

- ПВД от сдачи частей земельного участка составил 1 726 405 руб./год с НДС
- ПВД от маркетинга составил 8 554 384 руб./год с НДС
- ▶ Возмещаемые коммунальные расходы, по данным Заказчика, составляют 70,55% от расходов коммунальных платежей или 28 833 338 руб./год без НДС (70,55% \* 40 872 000). Подробные характеристики потоков доходов представлены в таблице ниже. Итоговое значение ПВД составило 215 149 301 руб./год без НДС
- ▶ Фактические арендные ставки по основным помещениям (исключая торговые островки и места под терминалы) составляют диапазон от 764 до 59 239 руб./кв. м/год. Базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости регионов России (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), рыночный диапазон арендных ставок составляет от 720 до 68 000 руб./кв. год, поэтому можно утверждать, что фактические арендные ставки соответствует рыночным реалиям. Значение потенциального валового дохода прогнозировалось с учетом прогноза темпов инфляции (см. раздел настоящего Отчета «Обзор макроэкономической ситуации в России»)

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ По данным Заказчика уровень вакансии в торговом комплексе составляет 6,1%. Заказчиком была предоставлена информация о фактических доходах с учетом данного уровня недозагрузки
- ▶ По данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт», уровень вакансии торговых центров составляет диапазон значений от 9% до 22%. Фактический уровень загрузки комплекса не соответствует рыночным реалиям, поэтому Исполнитель рассчитал уровень недозагрузки по данным рынка. К расчету принималось значение, равное разнице рыночной и фактической недозагрузки. Подробный расчет уровня недозагрузки представлен в таблице далее

## Расчет рыночной недозагрузки

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Офисно-орговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр. 32, табл. 3)	16,10%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" ( <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3116-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigojnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2023-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3116-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigojnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2023-goda</a> )	14,00%
<b>Среднее значение рыночной недозагрузки</b>	<b>15,05%</b>
Недозагрузка по фактическим данным	6,08%
<b>Значение недозагрузки, принимаемое к расчету</b>	<b>8,97%</b>

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00

53b433e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f

Страница 49 из 227

Financial

Consulting

Group

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	22 811,88	1 477,36	24 289,24	215 024 772
нежилые помещения	22 066,61	1 471,36	23 537,97	200 961 276
терминалы и торговые островки	745,27	6,00	751,27	12 337 091
земельные участки	326,00	-	-	1 726 405
Доход от маркетинга				8 554 384
<b>Итого потенциальный валовый доход, руб. с НДС</b>				<b>223 579 155</b>
Возмещаемые коммунальные платежи, без НДС				28 833 338
<b>Итого потенциальный валовый доход, руб. без НДС</b>				<b>215 149 301</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

► Действительный валовый 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 + Прочие доходы

## 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 май 2022 г. – март 2023 г. по каждой статье расходов, умноженное на 12 месяцев

► 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 104 716 515 руб./год без НДС

## Расчет налога на имущество

► Расчет налога на имущество определялся Исполнителем отдельно. Согласно Постановлению Правительства Удмуртской Республики от 12 ноября 2019 г. N 522 «Об утверждении Перечня объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2020 год (с изменениями на 10 марта 2023 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 2023 г. составляет 2,2%. Налог на имущество в 2023 г. составил 16 854 114,72 руб.

## 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	
Ставка дисконтирования	%	15,28%	http://www.baurum.ru расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
<b>Резерв на замещение</b>		<b>руб. 7 381 374</b>	

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 50 из 227



# Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (3/6)

Описание процесса оценки  
объекта оценки в части  
применения подходов к оценке

## Расчет операционных расходов

Параметр	Годовое значение	11.05.2023- 31.12.2023	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
<i>Прогнозные данные ИПЦ, %</i>			6,1%	4,5%	4,2%	4,0%	4,0%
Операционные расходы, в том числе:	77 426 545	49 637 840	82 149 565	85 772 577	89 443 481	92 945 110	96 734 343
коммунальные расходы	<i>по данным менеджмента Компании</i>	40 872 000	26 202 871	43 365 192	45 316 626	47 219 924	49 108 721
эксплуатационные расходы	<i>по данным менеджмента Компании</i>	29 925 091	19 184 853	31 750 521	33 179 295	34 572 825	35 955 738
расходы на персонал	<i>по данным менеджмента Компании</i>	6 461 455	4 142 412	6 855 603	7 164 105	7 464 998	7 763 598
прочие расходы на содержание	<i>по данным менеджмента Компании</i>	168 000	107 704	178 248	112 551	185 734	117 053
Аренда земельного участка	<i>по данным менеджмента Компании</i>	6 156 000	3 946 586	6 531 516	6 825 434	7 112 102	7 396 587
Страхование	<i>по данным менеджмента Компании</i>	231 854	148 641	245 997	257 067	267 864	278 579
Налог на имущество	<i>по данным Исполнителя</i>	16 854 115	10 805 104	16 854 115	16 854 115	16 854 115	16 854 115
Резерв на замещение	<i>по данным Исполнителя</i>	7 381 374	4 732 169	7 831 638	8 184 062	8 527 793	8 868 904
Вознаграждение управляющей компании	<i>по данным Исполнителя</i>	1 958 555	1 255 622	2 078 027	2 171 538	2 262 743	2 353 252
<b>Итого, руб. без НДС</b>	<b>110 008 444</b>	<b>70 525 961</b>	<b>115 690 858</b>	<b>120 064 793</b>	<b>124 468 098</b>	<b>128 696 546</b>	<b>133 241 672</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2022», 2022 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 1 958 555 руб. в год без НДС
- Прогнозирование операционных расходов осуществлялось на основе темпов роста индекса потребительских цен
- Итоговое значение операционных расходов составило 110 008 444 руб. без НДС или 3 447 руб./кв. м/год без НДС
- По данным NF Group, операционные расходы для торговых центров Московского региона на конец 2022 г. составляют от 1 500 до 15 000 руб./кв. м/год без НДС. Так как Объект оценки располагается в г. Ижевске, Исполнитель предполагает соответствие текущих операционных расходов по оцениваемому объекту нижней границе диапазона и рыночным реалиям

### 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-ГД, принять за уровень безрисковой ставки среднее значение за 12 мес. доходности рублевых гособлигаций РФ, средняя доходность по ним составила 9,59%
- 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:

Передан через Диадок 11.05.2023 10:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 51 из 227



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

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 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» и принят на уровне 4 месяцев (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3103-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-goda>). В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,20%

► 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»	<a href="http://www.alfacapital.ru/">http://www.alfacapital.ru/</a>	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	<a href="http://www.am.gazprombank.ru">http://www.am.gazprombank.ru</a>	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	<a href="http://spectrinvest.ru/">http://spectrinvest.ru/</a>	1% -2% годовых от средней стоимости активов
<b>Среднее значение</b>		<b>1,00%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,28%

## Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	9,59%
Премия за специфический риск	1,50%
Премия за низкую ликвидность	3,20%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>15,28%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория 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		
<b>Итоговая премия за риск</b>				<b>1,50%</b>		

Источник: Анализ Исполнителя

## Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2007
Нормативный срок службы, лет	100
Год оценки (ПП)	2023
Оставшийся срок службы, лет	84
Ставка дисконтирования, %	15,28%
<b>Норма возврата, %</b>	<b>0,000099%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Определение нормы возврата на капитал

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

$$R_{возв} = R / (1 + R)^k - 1$$

где:

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

Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00

53b43c3e-e07f-4e76-9612-9ad64abd7c5f

Страница 62 из 227

Financial

Consulting

Group



- ▶ Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 16 лет (2023 год – 2007 год). Соответственно, оставшийся срок равен 84 года (100 лет - 16 лет)

- ▶ Таким образом, норма возврата составила 0,000099%

## Определение долгосрочного темпа роста

- ▶ Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2023 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

## 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 11,28% соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	9,59%
Премия за специфический риск	1,50%
Премия за низкую ликвидность	3,20%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>15,28%</b>
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000099%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>11,28%</b>

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 постпрогнозном периоде

- ▶ Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода
- ▶ В рамках данного анализа предполагается, что после 2026 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: **832 550 000 руб. без НДС**





## Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом

Параметр	Годовое значение	11.05.2023- 31.12.2023	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозн ый период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			6,1%	4,5%	4,2%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, без НДС	215 149 301	137 931 333	228 273 408	238 545 711	248 564 631	258 507 216	268 847 505
Потери от недозагрузки, %		8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%
Действительный валовый доход, руб. в год, без НДС		125 562 152,9	207 802 680	217 153 800	226 274 260	235 325 230	244 738 239
Операционные расходы, руб. в год, без НДС	110 008 444	70 525 961	115 690 858	120 064 793	124 468 098	128 696 546	133 241 672
Чистый операционный доход, руб., без НДС		55 036 192	92 111 822	97 089 007	101 806 162	106 628 684	111 496 567
Ставка дисконтирования, %	15,28%	15,28%	15,28%	15,28%	15,28%	15,28%	15,28%
Норма возврата на капитал, %							0,00010%
Ставка капитализации, %							11,28%
Период дисконтирования		0,32	1,14	2,14	3,14	4,14	4,64
Фактор текущей стоимости		0,9554	0,8502	0,7375	0,6398	0,5550	0,5169
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		52 583 826	78 314 884	71 604 719	65 131 082	59 173 999	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							326 808 510
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							988 357 292
Комиссия брокера, %	1,0%						9 883 573
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							505 740 069
<b>Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, руб. без НДС</b>							<b>832 550 000</b>

Источник: анализ Исполнителя





	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	25
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	56
Приложения	57



## 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	832 550 000	1,0	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС</b>			<b>832 550 000</b>

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	
<b>Итоговая стоимость по доходному подходу, в том числе:</b>					<b>результат доходного подхода (1)</b>	<b>832 550 000,00</b>
нежилое помещение	18:26:030203:165	266,1	0,8%	= доля в общей площади * ((1)-(2)-(3))	6 825 300,00	
нежилое помещение	18:26:030203:175	1 662,2	5,2%		42 634 600,00	
нежилое помещение	18:26:030203:177	1 951,0	6,1%		50 042 000,00	
нежилое помещение	18:26:030203:178	2 022,2	6,3%		51 868 400,00	
нежилое помещение	18:26:030203:180	3 395,8	10,6%		87 101 000,00	
нежилое помещение	18:26:030203:181	87,3	0,3%		2 239 000,00	
нежилое помещение	18:26:030203:182	11 909,4	37,3%		305 470 100,00	
нежилое помещение	18:26:030203:183	2 861,9	9,0%		73 406 300,00	
нежилое помещение	18:26:030203:210	849,1	2,7%		21 779 000,00	
нежилое помещение	18:26:030203:201	6 907,4	21,6%		177 171 300,00	
<b>Итого по помещениям:</b>		<b>31 912,4</b>	<b>100,0%</b>		<b>818 537 000,00</b>	
ТП-РП	18:26:030203:164	137,1	-	результат затратного подхода (2)	11 806 000,00	
КНС	18:26:030203:176	13,6	-	результат затратного подхода (3)	2 207 000,00	
<b>Итого по сооружениям:</b>		<b>150,7</b>			<b>14 013 000,00</b>	
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	
<b>Итого по участкам:</b>		<b>48 184,0</b>				
<b>Итого справедливая стоимость Объекта оценки:</b>					<b>832 550 000,00</b>	

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:

**832 550 000 (Восемьсот тридцать два миллиона пятьсот пятьдесят тысяч) руб., округленно без НДС.**



	стр.
<b>Общая часть</b>	<b>4</b>
<b>Описание Объекта оценки</b>	<b>18</b>
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	<b>25</b>
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	<b>37</b>
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	<b>55</b>
<b>Приложения</b>	
<b>1. Список используемой литературы</b>	<b>58</b>
<b>2. Полисы страхования ответственности</b>	<b>59</b>
<b>3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО</b>	<b>60</b>
<b>4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</b>	<b>61</b>
<b>5. Фотографии объекта оценки</b>	<b>62</b>
<b>6. Документы, предоставленные Заказчиком</b>	<b>64</b>
<b>7. Дополнительные материалы и расчеты</b>	<b>221</b>



- ▶ 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](http://www.eiu.com); [www.rbc.ru](http://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

<b>ПОЛИС № 0991R/776/20156/21</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
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, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713095834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000305 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000993, БИК 044525563	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 пом.ц. 1а ИНН 7739549999 / КПП 770901001	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	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.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,</b>	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.	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует).	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования 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 Выгодобрибратителей 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 заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности, за причинения которого застрахован по договору страхования.	
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность оценщика Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	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 (Выгодобрибратителям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО "Группа Финансового Консультирования"	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Бюро АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Варакской Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5818/21Н от «17» мая 2021 г.	

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

Ил. Кривор О.В. +74957883999 95435

<b>ПОЛИС №0991R/776/40862/22</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		12 декабря 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40862/22, 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 настоящим Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713095834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000305 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000993, БИК 044525563	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Евгений Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,</b>	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.	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует).	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчик, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодобрибратителям); Б) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности за причинения которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.;</li> <li>- является наличием прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.</li> </ul>	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	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 (Выгодобрибратителям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Ситников Артем Дмитриевич	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»	
		
в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/правление коммерческого страхования) Дирекции страхования ответственности Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22Н от 28 июля 2022 г.		

Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00

53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f

Страница 59 из 227

Consulting

Group







Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 60 из 227







Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 61 из 227



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 62 из 227





Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 63 из 227





## ООО «Активо-Инвест»

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108 КПП 770301001

123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12,

этаж 13, офис 47

agenda@aktivo.ru

тел./факс +7(495) 150-64-64

горячая линия 8 (800) 500-64-64

Исх. № 24

от 04 мая 2023 г.

## 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.

## Доход от сдачи в аренду нежилых помещений коммерческим организациям

Этаж	Юридическое название арендатора	№ действующего договора	Дата окончания договора	Площадь (кв.м.)	Арендная ставка руб./кв.м/мес (с НДС)*													
					мая.23	июн.23	июл.23	авг.23	сеп.23	окт.23	ноя.23	дек.23	январ.23	февр.23	март.23	апр.23		
-1	Полухова Светлана Арсентьевна ИП	АН-133УДСА/А18	27.02.2023	31.01.2024	93,21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 591	10 390
-1	ИВЕ ООО	А16/07-22	22.08.2022	25.08.2025	53,70	0	0	0	236	1 220	5 275	9 600	9 600	9 600	9 600	9 600	9 600	9 600
-1	Горбунова Татьяна Павловна ИП	АН-286УДСА/А18	12.01.2021	29.12.2023	81,20	0	0	0	0	0	0	0	0	170	6 930	8 493	8 640	
-1	Турецкая компания ООО	06-КДА-03-39	07.05.2019	31.01.2024	48,60	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
-1	ШЭС Ретейла ООО	5-КДА-04-17	01.06.2017	30.04.2023	1535,66	10 142	10 142	10 142	10 142	10 142	10 142	10 142	10 142	10 142	10 142	10 142	10 142	10 142
-1	Дач Таи Топ-Ак ИП	АН-395УДСА/А18	12.01.2023	31.12.2023	808,10	0	0	0	0	0	0	0	0	511	5 990	6 000	6 000	
-1	Иванович Фарух Евлолович ИП	АН-79УДСА	01.12.2021	30.09.2023	71,60	10 800	14 728	9 600	9 600	9 600	9 600	9 600	9 600	8 784	10 784	10 784	10 784	10 784
-1	Шеринг-трэстекс ТД ООО	14-КДА-04-17	19.04.2017	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
-1	Шошарова Денис Асхратович ИП	АН-766УДСА/А18	18.01.2023	31.12.2023	52,38	0	0	0	0	0	0	0	0	596	10 213	13 800	13 800	
-1	Арсланов Евгений Сергеевич ИП	АН-740УДСА/А18	01.03.2023	01.02.2024	191,79	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 764	4 800	
-1	Александрова Ольга Анатольевна ИП	15-КДА-10-20	23.10.2020	28.07.2023	90,21	12 203	12 203	9 813	9 813	9 813	9 813	9 813	9 813	9 813	9 813	9 813	9 813	9 813

Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00

53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f

Страница 64 из 227

Financial

Consulting

Group



# Документы, предоставленные Заказчиком (2/157)

-4	Нурова Фаина Нуржановна ИП	АН-81/ДСА	01.12.2021	30.09.2023	7,70	16 914	16 914	16 914	16 914	16 914	16 914	17 760	19 080	19 080	19 080	19 080	19 080
-1	Сиданов Александр Александрович ИП	АН-239/ДСА/А16	01.09.2021	15.08.2023	16,20	0	0	0	0	0	0	0 001	0 000	8 180	9 600	9 600	9 600
1	Алексеев ООО	А-18/07Н	01.09.2008	31.12.2023	304,10	7 802	7 946	7 946	7 846	7 940	7 905	7 905	7 905	7 905	7 905	7 905	7 905
1	Кузнецов Дмитрий Петрович ИП	АН-139/ДСА	01.03.2021	31.01.2023	87,30	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000	12 547	17 865	17 865	14 331	14 331	14 331
1	Фастер ООО	А-168/72Н	01.04.2011	31.03.2023	158,00	13 939	13 989	14 344	14 344	14 344	14 344	16 407	16 407	16 451	16 407	16 407	16 407
1	Ветров Александр Иванович ИП	АН-234/ДСА/А16	29.07.2021	31.06.2023	22,00	29 117	29 117	29 117	29 117	29 117	29 117	30 437	30 437	30 437	30 437	30 437	30 437
1	СВ Рогова ООО	07-ДДА-2021	04.05.2021	17.05.2026	88,50	16 610	16 610	16 610	16 610	16 610	16 610	40 678	40 678	40 678	40 678	40 678	40 678
1	Амар и Ко ООО	А-05/07Н	03.11.2007	31.03.2030	180,20	13 309	13 309	13 309	13 309	13 309	13 309	13 309	13 309	13 309	13 309	13 309	13 309
1	Светлый свет ООО	№ А-349/14Н	05.04.2016	19.08.2023	172,00	22 326	22 326	22 326	22 326	22 326	22 326	22 326	22 326	22 326	22 326	22 326	22 326
1	Клеверов Н.В. (Иван. Орлов) ИП	АН-291/ДСА/А16	01.01.2023	30.11.2023	81,80	34 744	34 744	34 744	34 744	34 744	34 744	34 744	36 054	36 054	37 364	37 364	37 364
1	Кузнецов ООО	АН-241/ДСА/А16	05.09.2021	14.08.2023	233,80	0	0	0	0	451	4 734	8 600	10 920	11 920	13 320	13 320	13 320
1	Лисовый ООО	10-КДА-07-17	13.07.2017	30.06.2022	38,10	16 610	16 610	16 610	16 610	16 610	16 610	16 610	16 610	16 610	16 610	16 610	16 610
1	Александров Е.А. ИП	АН-105/ДСА	01.01.2021	30.04.2023	58,70	18 540	18 540	18 540	18 540	18 540	18 540	18 540	18 540	18 540	18 540	18 540	18 540
1	МММ ООО	МММ-АН-31-2008	09.10.2007	18.01.2027	3377,00	7 842	7 842	8 391	6 851	6 892	8 234	8 234	8 234	8 234	8 234	8 234	8 234
1	Климов Александр Дмитриевич ИП (Иван. Пугачев ООО)	АН-233/ДСА/А16	11.01.2021	17.12.2023	30,70	0	0	0	0	0	0	0	0	1 192	18 017	19 200	19 200
1	Борисов Константин Юрьевич ИП	АН-157/ДСА	01.04.2021	17.12.2023	36,90	32 400	27 540	27 540	27 540	27 540	32 400	32 400	33 720	33 720	33 720	33 720	33 720
1	Клеверов Н.В. (Иван. Орлов) ИП	АН-291/ДСА/А16	01.01.2023	30.11.2023	80,60	55 098	55 098	55 098	55 098	55 098	55 098	55 098	56 418	56 418	57 739	57 739	57 739
1	Зеленый Виктор Григорьевич ИП	АН-160/ДСА	01.04.2021	31.01.2024	102,70	11 707	11 707	11 707	11 707	11 707	11 707	11 707	13 001	13 001	13 001	13 001	13 001
1	Новиков Денис Сергеевич ИП	АН-173/ДСА/А16	23.12.2021	09.12.2023	101,10	0	0	0	0	0	0	0	0	1 032	21 600	21 600	21 600
1	Дроздов Денис Георгиевич ИП (за 28.02.2023 - ООО Ренессанс)	АН-423/ДСА/А16	09.04.2021	19.03.2024	98,00	20 138	20 138	20 138	20 138	20 138	20 138	1 162	1 162	1 162	27 501	0	1 864
1	Чернов Владимир Сергеевич ИП	АН-146/ДСА	01.02.2021	31.01.2023	105,90	10 602	20 789	20 789	20 789	21 829	21 829	21 829	23 149	23 149	24 254	24 254	24 254
1	Муратов Артур Феофанович ИП	04-ДДА-3031	22.03.2021	31.03.2024	54,40	26 400	26 400	26 400	26 400	29 040	29 040	29 040	29 040	29 040	29 040	29 040	29 040
1	ГЕ Триффит ООО	15-ДДА-02-20	25.03.2020	30.07.2030	1388,80	6 913	6 913	6 913	6 913	6 913	6 913	32 681	32 681	32 681	32 681	32 681	32 681
1	Фон Обухов Ру ООО	А-28/07Н	01.09.2008	31.12.2023	315,40	16 818	16 818	16 818	16 818	16 818	16 818	16 157	16 157	16 157	16 157	16 157	16 157
2	Новый Бизнес М ООО	А-199/14Н	11.03.2011	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
2	Богачев Кирилл Сергеевич ИП	АН-116/ДСА	01.02.2021	31.01.2023	261,90	9 696	9 696	9 696	9 696	9 696	9 696	9 696	11 016	11 016	11 567	11 567	11 567
2	Худякова Наталья Габдуллович ИП	АН-84/ДСА	01.12.2021	30.09.2023	86,20	14 000	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000	22 000	23 370	23 370	23 370	23 370	23 370
2	Чайко Александр Феофанович ИП	АН-114/ДСА	15.02.2021	31.12.2023	72,80	16 800	16 800	16 800	16 800	16 800	16 800	18 120	18 120	18 120	18 120	18 120	18 120
2	Футурин ООО	А-235/14Н	01.10.2014	31.07.2023	69,50	18 900	18 900	18 900	18 900	18 900	18 900	7 841	7 841	18 900	21 356	19 683	19 683
2	Фарма 18 ГРО ООО	АН-98/ДСА	01.01.2021	30.11.2022	72,20	14 200	14 200	14 200	14 200	14 200	14 200	14 200	16 230	16 230	16 230	16 230	16 230
2	Стефан Андрей Салманович ИП	АН-236/ДСА/А16	30.06.2021	31.03.2023	89,00	15 000	15 000	15 435	15 435	15 435	15 435	16 755	16 755	16 755	16 755	16 755	16 755
2	Петрушина Татьяна Григорьевна ИП	24-КДА-04-17	24.04.2017	31.03.2023	73,80	11 444	11 444	11 444	11 444	11 444	11 444	11 686	11 686	12 208	14 956	14 956	14 956





# Документы, предоставленные Заказчиком (3/157)

2	Гуляева Елена Олеговна ИП	ИН-112/ДСА	01.02.2022	31.01.2023	73,10	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	15 720	15 720	16 506	16 506	16 506	
2	Богданова Елена Сергеевна ИП	ИН-183/ДСА/А-16	01.06.2022	15.05.2023	90,60	0	7 307	13 800	13 800	13 800	13 800	13 800	15 120	15 120	15 120	15 120	15 120	
3	Израйль Елена Владимировна ИП (по выбору 2022 - ИП Израйль)	ИН-288/ДСА/А16	10.01.2023	09.12.2023	71,60	8 368	8 368	8 368	8 368	8 368	8 368	8 368	12 000	1 874	12 754	16 800	16 800	
2	Гуляев Виссф Абдулла Овчы (по выбору 2022 г. Магалиева ИП)	ИН-255/ДСА/А16	01.08.2022	30.06.2023	72,70	8 368	8 368	8 368	8 368	8 368	8 368	8 368	11 993	4 538	7 895	9 040	9 040	
2	Гуляев Виссф Абдулла Овчы	ИН-255/ДСА/А16	01.08.2022	30.06.2023	144,70	22 705	22 705	22 705	22 705	22 705	22 705	22 705	20 991	22 311	22 311	22 311	22 311	
2	Васильева Наталья Игоревна ИП	4-КДА-04-17	01.06.2017	30.04.2023	44,50	29 654	29 654	29 654	29 654	29 654	29 654	29 654	29 654	29 654	29 654	29 654	29 654	
2	Владимир Русин Фёдорович ИП (по выбору 2023 - ИП Васильева Е.С.)	ИН-283/ДСА/А16	30.12.2022	14.12.2023	60,30	19 721	14 400	0	0	0	0	0	0	1 448	2 640	19 200	19 200	
2	КФ Алмаз ОАО	А-120/100	09.07.2010	15.07.2020	2282,90	959	959	959	959	959	959	959	1 888	1 080	1 333	1 080	1 080	
2	ТВС ООО	ИН-167/ДСА	01.01.2022	30.11.2022	341,60	660	660	660	660	660	660	660	764	764	764	764	764	
2	Самсон ООО	А-260/150	30.07.2015	10.07.2027	229,90	5 662	5 662	5 662	5 662	5 662	5 662	5 662	4 444	4 444	4 444	4 444	4 444	
2	Русова Татьяна Александровна ИП (по выбору 2023 г. - ООО Газар Даван)	ИН-238/ДСА/А16	01.03.2023	31.01.2024	307,60	1 801	2 364	2 364	2 364	2 364	2 364	2 364	3 134	3 134	4 094	0	3 640	9 000
2	Русова Татьяна Александровна ИП	ИН-163/ДСА	01.04.2022	31.03.2023	163,50	10 393	10 393	14 847	14 847	14 847	14 847	14 847	14 847	16 167	16 167	16 167	0	0
2	Кочетков ПЕЛИКАН ООО	А-288/ДСА/А16	01.07.2022	31.05.2023	190,10	23 217	23 217	7 612	7 612	7 612	13 015	15 083	10 439	10 405	16 405	16 405	16 405	
2	Плющенко Елена Станиславовна ИП	ИН-147/ДСА	01.03.2022	31.01.2023	111,70	5 372	5 372	9 132	7 449	7 449	3 449	-2 992	2 992	2 992	-2 992	2 992	2 992	
2	Киселев Сергей Александрович ИП (бывш. Козырев В.К. ИП)	ИН-184/ДСА	01.06.2022	30.04.2023	168,00	13 118	9 788	9 788	9 788	9 788	9 788	9 788	9 788	14 471	12 143	12 145	12 145	
2	Сабировов Владимир Музафарович ИП	ИН-229/ДСА/А16	26.12.2022	14.12.2023	194,30	0	0	0	0	0	0	0	0	1 448	0 120	9 600	9 600	
2	Савиных Дмитрий Анатольевич ИП	ИН-294/ДСА/А16	12.01.2022	14.12.2023	90,60	0	0	0	0	0	0	0	0	1 448	8 520	14 400	14 400	
2	Оттис ООО	А-42/0/01	03.12.2007	03.12.2023	367,20	9 154	9 154	9 154	9 154	9 154	9 154	9 154	7 805	7 805	7 805	7 805	7 805	
2	ИФС Павелко ООО	А-210/150	08.07.2013	31.07.2023	220,00	19 242	19 242	19 242	19 242	19 242	19 242	19 242	19 242	19 242	19 242	19 242	19 242	
2	Савиных Елена Евгеньевна Александровна ИП	28-КДА-33-19	11.10.2019	20.08.2023	55,20	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	14 100	14 100	14 100	14 100	14 100	
2	Волков Александр Олегович ИП	ИН-116/ДСА	15.02.2022	31.12.2023	-42,20	10 000	10 000	20 000	10 000	10 000	10 000	10 000	11 904	11 900	13 075	13 075	13 075	
2	Котельникова Марина Игоревна ИП (по выбору 2022 - ИП Морозов)	ИН-420/ДСА/А16	17.04.2023	24.03.2024	25,70	12 600	12 600	14 516	18 000	18 000	0	0	0	0	0	0	0	
2	Богданова Елена Сергеевна ИП	ИН-275/ДСА/А16	03.01.2023	09.12.2023	15,10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 356	6 720	4 129	
2	Курдюкова М.С. ИП	А-130/048	01.12.2016	30.04.2023	81,00	25 261	25 261	25 261	25 261	25 261	11 461	11 468	25 261	25 261	25 261	25 261	25 261	
2	ИвМарт ООО	А-262/150	30.08.2015	10.03.2023	310,70	3 101	3 101	3 101	3 101	3 101	3 101	3 101	320	3 101	3 101	3 101	3 101	
2	Угалева Алевтина ИП	ИН-269/ДСА/А16	31.01.2023	16.12.2023	52,20	0	0	0	0	0	0	0	0	1 277	9 388	13 448	13 448	
2	закрыта				43,50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2	Абдураманов Абриллаевич Таураманович ИП	ИН-280/ДСА/А16	11.01.2023	16.12.2023	28,60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 277	19 400	19 400	
2	Угалева Ольга Леонидовна ИП	04-КДА-3021	21.04.2023	31.01.2024	199,00	4 524	4 524	4 524	4 524	4 524	4 524	4 524	3 844	3 844	3 844	6 136	6 136	
2	Цыганов Д.В. ИП	ИН-113/ДСА	15.02.2022	31.12.2023	28,60	6 608	6 608	6 608	6 608	6 608	6 608	6 608	8 108	8 108	8 514	8 514	8 514	





1	Тарасова (Королеваева) Г Ю ИП	05-КДСА	04.11.2021	01.08.2023	8,50	58 800	58 800	58 800	58 800	58 800	58 800	58 800	30 120	30 120	30 120	30 120	30 120		
2	Абдулмуталев А.Т. ИП (по декабрь 2022 - Богачева К.С. ИП)	АН-290/ДСА/А16	11.01.2023	16.12.2023	7,50	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	1 374	0	0	3 429	3 429		
2	Самкина ООО (Имя Звонкина Ф.В. ИП)		01.03.2023	31.01.2024	11,00	3 400	3 400	3 400	3 400	3 400	3 400	0	0	0	0	5 276	5 276		
2	Самкина ООО	04-КДСА	01.10.2021	21.07.2023	9,20	5 125	5 125	5 125	5 125	5 125	5 125	5 381	5 381	5 381	5 701	6 701	6 701	0	0
2	Проект Егорова Валерия Иванович	АН-341/ДСА/А16	01.03.2023	31.01.2024	10,70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	391	2 106
	ЭнерджиТек ООО	1/ПРП	20.08.2021	19.06.2023	137,10	19 256	19 256	19 256	19 256	19 256	19 256	19 256	10 256	10 256	19 256	19 256	19 256	19 256	19 256

Детали по плате в аренду земельных участков и части земельного участка																								
№ пп	Тип объекта	Этаж	Юридическое название арендатора	№ действующего договора	Дата договора	Дата окончания договора	Платеж (руб.)	Арендная ставка руб./кв.м/год (с НДС*)																
								ноя.22	дек.22	январ.23	фев.23	мар.23	апр.23	мая.23	июн.23	июл.23	авг.23	сентя.23	окт.23					
1	остров	1	Александров Ольга Андреевна ИП	08-КДСА	21.10.2021	21.08.2021	9,72	36 000	36 000	36 000	36 000	36 750	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
2	остров	-1	Александр ООО	02044	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	68 339	68 339	68 339	68 339	68 339	68 339
3	ландшафт	1	Байраш Николай Борисович ИП	АН-106/ДСА	01.01.2023	30.11.2023	1	113 400	113 400	113 400	113 400	113 400	113 400	113 400	113 400	113 400	113 400	113 400	113 400	113 400	113 400	113 400	113 400	113 400
4	остров	-1	Вострой ООО	АН-215/ДСА/А16	14.02.2023	19.01.2024	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	остров	-1	Костина Юлия Сергеевна ИП	АН-418/ДСА/А16	13.04.2023	12.03.2024	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	остров	2	Королева Ольга Эрамовна ИП	АН-133/ДСА	01.03.2023	31.01.2023	5,9	68 461	68 461	68 461	68 461	68 461	68 461	68 461	68 461	68 461	68 461	68 461	68 461	68 461	68 461	68 461	68 461	68 461
7	остров	-1	Королева Ольга Эрамовна ИП	АН-134/ДСА	01.03.2023	31.01.2023	7,2	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
8	остров	2	Костров Андрей Александрович ИП	АН-80/ДСА	01.12.2021	30.09.2021	16	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203	12 203
9	остров	1	Королева Анна Александровна ИП	АН-75/ДСА	01.12.2021	30.09.2021	10	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200
10	терминал	-1	НТК 24 Банк ПАО "Ильинский" (б-д №4118)	№03079	16.03.2017	30.06.2021	1	93 026	93 026	93 026	93 026	93 026	93 026	93 026	93 026	93 026	93 026	93 026	93 026	93 026	93 026	93 026	93 026	93 026
11	ландшафт	1	Галькина Кристина Олеговна ИП	АН-126/ДСА	15.02.2023	31.01.2023	1	73 600	73 600	73 600	73 600	73 600	73 600	73 600	73 600	73 600	73 600	73 600	73 600	73 600	73 600	73 600	73 600	73 600
12	терминал	-1	Даталекс Англо-американское общество	02062	20.12.2016	31.05.2021	1,5	89 335	89 335	89 335	89 335	89 335	89 335	89 335	89 335	89 335	89 335	89 335	89 335	89 335	89 335	89 335	89 335	89 335
13	терминал	2	Домин Виктор Ефимович ИП	АН-129/ДСА	01.03.2023	31.01.2023	2	33 400	33 400	33 400	33 400	33 400	33 400	33 400	33 400	33 400	33 400	33 400	33 400	33 400	33 400	33 400	33 400	33 400
13	терминал	+1	Земляков Андрей Александрович ИП	АН-101/ДСА	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	79 322	79 322
14	терминал	1	Земляков Андрей Александрович ИП	АН-102/ДСА	01.01.2022	27.12.2022	1	52 231	52 231	52 231	52 231	52 231	52 231	52 231	52 231	52 231	52 231	52 231	52 231	52 231	52 231	52 231	52 231	52 231
15	терминал	1	Земляков Андрей Александрович ИП	АН-103/ДСА	01.01.2022	27.12.2022	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	терминал	1	Земляков Андрей Александрович ИП	АН-102/ДСА	01.01.2022	27.12.2022	1	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898	92 898
17	терминал	1	Земляков Андрей Александрович ИП	АН-100/ДСА	01.01.2022	27.12.2022	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	85 424	85 424
18	остров	1	Земляков Александр Павлович ИП	АН-77/ДСА	01.12.2022	30.09.2023	5,74	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533	81 533





# Документы, предоставленные Заказчиком (6/157)

50	бу.	парковка	Сторожевой Сервисный ИИП	АН-107ДСА/А16	01.02.2023	31.12.2023	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17 540	13 260	13 260
51	бу.	парковка	ПОЛИМЕД ООО	АН-116ДСА/А16	15.07.2023	17.06.2023	14	0	0	1 955	4 288	4 288	4 288	4 288	4 288	4 288	4 288	4 288	4 288	4 288

Диагностика в аренду земельных участков и земельных участков																				
№ п/п	Тип планов	Этаж	Юридическое название арендатора	№ действующего договора	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (кв.м.)	Арендная ставка руб./кв.м/год (+ НДС)*												
								явл.22	явл.22	июл.22	авг.22	сеп.22	окт.22	ноя.22	дек.22	явл.23	фев.23	мар.23	апр.23	
123	помещение	1	РПК АО	127А1041/08	01.03.2017	неактуально	37,1	16 156	16 156	16 156	16 156	16 156	16 156	16 156	16 156	16 156	16 156	16 156	16 156	16 156
124	помещение	1	Компания Виктория Александровна ИП (из июля 2022 - ИП Штылева)	АН-300ДСА/А16	18.01.2023	26.12.2023	24	9 000	9 000	9 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	помещение	1	Профессия Юридическая ИП	АН-385ДСА/А16	11.01.2023	17.12.2023	51,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	помещение	1	Лабиринт-Наст ООО	АН-280ДСА/А16	17.01.2023	30.12.2023	32,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	помещение	1	Соловьев Андрей Дмитриевич ИП	АН-699ДСА	01.01.2022	31.10.2023	35,6	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
128	помещение	1	Александров Сергей Викторович ИП	АН-385ДСА/А16	11.01.2023	04.12.2023	39,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	помещение	1	Завина Ольга Владимировна ИП (из июля 2022 - ИП Ситникова)	АН-387ДСА/А16	11.01.2023	12.12.2023	37,8	6 000	6 000	6 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	помещение	1	Орлов Роман Владимирович ИП	АН-389ДСА/А16	18.01.2023	23.12.2023	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	помещение	1	вакансия				26,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	помещение	1	Грузинский Сервис ООО	06-КДСА	10.11.2021	15.09.2023	19,1	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260	13 260
132	помещение	1	Футурум ООО	АН-094ДСА	01.01.2022	31.10.2023	115,8	8 952	8 952	8 952	7 881	7 881	7 881	7 881	7 881	7 881	7 881	7 881	7 881	7 881
133	помещение	1	Рач Финанс ООО	15-дл-11-89	25.12.2019	14.01.2025	1 525,32	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
135	помещение	1	вакансия				1 381,26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142-189	помещение	2	ТЭЦ Гурей ООО	АН-72ДСА	19.11.2021	28.09.2023	133,2	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600
234, 236, 240-	помещение	2	ТЭЦ Гурей ООО	АН-72ДСА	19.11.2022	28.09.2023	138,2	0	0	1 220	6 220	1 220	1 220	1 220	1 220	1 220	1 220	1 220	1 220	1 220





# Документы, предоставленные Заказчиком (7/157)

244																		
248	коммерция	2	коммерция			10,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2,3,4, 5,6,7	коммерция	3	Актино Инвест ООО	АН-045/ДСА	01.04.2022	28.02.2023	102,9	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600
	аэродром	1	Башкина Анастасия Геннадьевна ИП	12-КДСА	01.11.2021	31.08.2023	4	38 000	36 000	36 000	36 000	36 000	38 520	38 520	38 520	38 520	38 520	38 520
	аэродром	1	Чижиков Юрий Сергеевич ИП	АН-83/ДСА	01.12.2021	30.09.2023	14	23 750	23 750	23 750	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	

№ места	Тип здания	Юридическое название арендатора	№ действующего договора	Дата окончания	Дата окончания договора	Площадь (кв.м.)	Арендная ставка руб./кв.м./год (с НДС)*											
							аренда											
							мар.22	апр.22	июл.22	авг.22	сент.22	окт.22	ноя.22	дек.22	январ.23	февр.23	мар.23	апр.23
1	место на прилегающей территории	Торговое предприятие ООО	№ ТТ-17/0119/000/0004	17.06.2019	14.04.2023	40,00	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900
2	№ 28 нежилая	Рогова Татьяна Владимировна АО	АН-194/ДСА/0116	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
3	№ 1 нежилая	МВМ ООО	№ МВМ-ИП 01/2018	12.03.2007	18.01.2027	234,00	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700
4	№ 6 нежилая А	Косарев И.Н. (Иван) ИП	АН-2739М/А16	01.01.2023	30.11.2023	42,00	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	6 102	6 102	6 102	6 102	6 102	6 102	6 102
5	№ 7 нежилая А	Косарев И.Н. (Иван) ИП	АН-278М/А16	01.01.2023	30.11.2023	42,00	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200
6	№ 13-44	Косарев И.Н. (Иван) ИП	АН-2759М/А16	01.01.2023	30.11.2023	1,80	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	33 075	33 075	33 075	33 075	33 075	33 075	33 075
7	№ 5 нежилая Д	Косарев И.Н. (Иван) ИП	АН-278М/А16	01.01.2023	30.11.2023	42,00	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100
8	фотопункт	Забурдаев Нинафет Закиевич ИП	13-М	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
9	№ 9 нежилая А	ДНС Ретейл ООО	04-М	01.10.2021	31.07.2023	42,00	5 143	5 143	5 143	5 143	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400
10	№ 2 нежилая Д	ИГО-БИТ ООО	01-М	01.10.2021	31.07.2023	42,00	1 453	1 453	1 453	1 453	1 525	1 525	1 525	1 525	1 525	1 525	1 525	1 525
11	аренда	Мухоменов Артур Фидатович ИП (аренда)	22-М/ с 13 актом № АИ-105/ДСА/А16 от 15.06.2022	10.01.2021	31.12.2023	3,00	0	38 525	37 715	37 715	37 715	37 715	0	0	0	0	0	0
12	№ 3 нежилая	Новый Казанский М ООО	03-М	01.30.2021	31.07.2023	42,00	2 906	2 906	2 906	2 906	2 906	2 906	2 906	2 906	2 906	2 906	2 906	2 906
13	№26 на прилегающей территории	ДНС Ретейл ООО	17-М	01.11.2021	31.08.2023	44,08	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 133	1 133	1 133	1 133	1 133	1 133	1 133



# Документы, предоставленные Заказчиком (8/157)

14	касса внутренняя	ДНС Рязань ООО	28-М	08.11.2021	07.09.2023	28,08	5 489	5 489	5 489	5 489	5 460	5 719	5 792	6 792	6 792	6 792	6 792	6 792
15	касса внутренняя	ДНС Рязань ООО	28-М	08.11.2021	07.09.2023	1,80	46 667	46 667	46 667	46 667	46 667	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000
16	№ 4 фискал	Золотая Елена Сергеевна ИП	08-М	01.11.2021	31.08.2023	42,00	1 714	1 714	1 714	1 714	1 714	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800
17	МБ4	Оммуниона Е.А. ИП	13-М	01.11.2021	31.08.2023	8,13	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	6 102	6 302	6 302	6 302	6 302	6 302	6 302
18	ИС-301 по юн Д	Юрское Экспертное Бюро ООО	АН-43/ДСА	08.12.2021	02.10.2025	42,00	1 457	1 457	2 914	1 457	1 457	1 457	1 457	1 457	3 060	3 060	3 060	3 060
19	прямой	ВЕСТ ООО	ИВЕ-0066(26950)	01.09.2021	Вырочный	1,00	64 080	62 760	62 760	61 960	63 960	65 128	66 299	66 999	66 999	66 999	66 999	66 999
20	прямой	ЭФ Текнол ООО	791-21СА_00321	01.10.2021	31.07.2023	1,00	46347,30	44347,20	35 809	36 377	45 803	0	97 236	97 236	97 236	97 236	97 236	97 236
21	прямой	МТС ПАО	001031181-04	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	12 203
22	"146" на фиске по юн 1	Гуляев Висф Абдулла Отали ИП	АН-49/ДСА	01.12.2021	30.09.2023	21,00	9 811	9 811	9 811	9 811	9 811	9 811	9 811	9 811	9 811	9 811	9 811	9 811
23	кассовая на юн юн	Гуляев Висф Абдулла Отали ИП	АН-50/ДСА	01.12.2021	30.09.2023	2,56	44 063	44 063	44 063	28 125	28 125	28 125	28 125	44 063	44 063	44 063	44 063	
24	прямой	Гуляев Висф Абдулла Отали ИП	АН-45/ДСА	01.12.2021	31.12.2022	1,00	45 648	7 322	7 066	14 173	10 963	30 629	0	7 066	12 000	9 163	17 715	17 065
25	прямой	МТС ПАО	001031181-04	01.10.2021	31.07.2023	1,00	20 448	9 584	9 584	9 584	6 475	0	21 876	21 876	21 876	21 876	21 876	21 876
26	прямой	Институт-информатика ПАО	УИ-19	01.10.2021	30.09.2024	1,00	24 494	27 025	31 439	26 613	26 245	0	83 638	83 638	83 638	83 638	83 638	
27	№ 2-216 кассовая на юн юн	Уайт Банк Медиа ООО	АН-120/ДСА	01.03.2022	31.01.2023	21,70	8 436	8 436	8 436	8 436	8 436	8 436	8 436	8 436	8 436	8 436	8 436	
28	№ 19 по юн 1	Уайт Банк Медиа ООО	АН-121/ДСА	01.03.2022	31.01.2023	42,00	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	5 811	
29	№ 4 внутренняя	Уайт Банк Медиа ООО	АН-122/ДСА	01.03.2022	31.01.2023	4,00	12 080	12 080	24 080	24 080	24 080	24 080	24 080	24 080	24 080	24 080	24 080	
30	№ 2-1123-146 кассовая на юн юн	Уайт Банк Медиа ООО	АН-123/ДСА	01.03.2022	31.01.2023	30,18	2 204	2 204	4 787	4 787	4 787	4 787	4 787	4 787	4 787	4 787	4 787	
31	кассовая на юн юн	Гуляев Висф Абдулла Отали ИП	АН-48/ДСА/А/16	15.06.2022	14.05.2023	1,08	0	11 429	21 429	21 429	21 429	21 429	21 429	21 429	21 429	21 429	21 429	
32	прямой	Смарт центр ООО	АН-340/ДСА	28.01.2022	19.05.2023	1,00	397 008	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
33	прямой	ИП Александр М.А.	АН-171/ДСА/А/16 от 20.05.2022	20.05.2022	27.06.2022	1,00	120 501	160 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
34	прямой МОН	ООО Фара в Фара	АН-203/ДСА/А/16	28.06.2022	06.07.2022	12,00	0	42 532	123 480	0	0	0	0	0	0	0	0	
35	прямой МОН	ИП Гари Владимирович	АН-303/ДСА/А/16 от 29.06.2022 (ДСА замена от юн юн от 04.07.2022)	28.06.2022	02.08.2022	12,00	0	514 500	81 180	0	0	0	0	0	0	0	0	



36	аренд	Морозов А.С. ИП	№ АИ- 217/ДСА/А16 от 15.07.2022	15.07.2022	31.12.2023	1,00	0	0	19 534	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	аренд	Евдокимов В.М. ИП	№ АИ- 218/ДСА/А16 от 16.07.2022	16.07.2022	31.08.2023	1,00	0	0	0 900	30 000	0	0	0	0	0	0	0	0
38	аренд- использов	Бульварная А.Т. ИП	№ АИ- 220/ДСА/А16 от 12.08.2022 г.	12.08.2022	05.09.2022	1,00	0	0	0	418 200	119 800	0	0	0	0	0	0	0
39	аренд- использов	Галимова Альбина Рафиковна ИП	№И- 274/ДСА/А16	24.12.2022	25.09.2022	1,00	0	0	0	0	0	0	0	0	36 000	0	0	0

\* - Ставки арендной платы включают в себя доплаты по товарообороту от арендаторов.

Заместитель генерального директора по коммерции и маркетингу



К.В. Попова

04.05.2023 г.







# AKTIVO

**ООО «Активо-Инвест»**

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108 КПП 184045001

123112, г. Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12,

этаж 13, офис 47

agenda@aktivo.ru

тел./факс +7(495) 150-64-64

горячая линия 8 (800) 500-64-64

По месту требования

Исх. № 16  
от 16.05.2023г.**СПРАВКА**

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

		май.22	июн.22	июл.22	авг.22	сен.22	окт.22	ноя.22	дек.22	январь.23	февр.23	март.23
		Факт без НДС	Факт без НДС	Факт без НДС	Факт без НДС	Факт без НДС	Факт без НДС	Факт без НДС	Факт без НДС	Факт без НДС	Факт без НДС	Факт без НДС
Возмещаемые коммунальные расходы		76%	70%	70%	68%	78%	76%	75%	65%	65%	64%	69%
Коммунальные расходы		<b>2345</b>	<b>3166</b>	<b>4282</b>	<b>4020</b>	<b>2557</b>	<b>2615</b>	<b>3177</b>	<b>4173</b>	<b>4024</b>	<b>3563</b>	<b>3544</b>
Эксплуатация объекта												
Обслуживание инженерных систем		392	388	393	303	324	411	339	597	303	340	303
Охрана		470	470	470	470	470	470	470	470	470	470	470
Комплексное		1526	1526	1526	1526	1526	1526	1526	1526	1526	1526	1526



обслуживание в т.ч												
Клининг												
Вывоз ТБО, снега	107	111		220	112		112	108	124	124	113	
Текущий ремонт												
Капитальный ремонт												
Расходы на персонал	718	593	561	550	548	540	645	552	553	338	325	
Прочие расходы на содержание		14										
<b>Налоги и прочие платежи в бюджет</b>												
Налог на имущество	350		4920			4920				4920		
Аренда земли		1493			1509		1509					1645

М. П.

Заместитель генерального директора ООО «Активо-Инвест»

04.05.2023г.



/Лекомцева С.М./



# Документы, предоставленные Заказчиком (13/157)

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

Лист 4 Лист 4

Этажность		Этажность	
Лист № 1 из листа 4	Всего листов: 4	Лист № 1 из листа 4	Всего листов: 4
Квартальный номер:	18-26-03/003-164	Квартальный номер:	18-26-03/003-164
Суть распоряжения объектом недвижимости (суть объекта недвижимости на земельном участке)			
Москва, г. 290	Квартальный номер:	Адрес:	Фамилия, имя, отчество
18-26	18-26-03/003-164	Москва, г. 290	А.П.

Лист № 2 из листа 2		Лист № 3	
Всего листов: 2		Всего листов: 3	
Квартальный номер:			
18-26-03/003-164	18-26-03/003-164	18-26-03/003-164	18-26-03/003-164
7	Заявление в суд об истребовании права требования	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об отмене постановления о предоставлении права собственности на земельный участок	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения государственной регистрации без земельного участка, предоставленного для его законного предоставления	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	Права требования и сведения о наличии истребовании, но не предоставлении права собственности на земельный участок (сведения о предоставлении права собственности, предоставлении права на оформление объекта недвижимости, сведения о отмене постановления)	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Фамилия, имя, отчество	Фамилия, имя, отчество















Документы, предоставленные Заказчиком (18/157)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
[Тип расположения объекта, вид части на плане (дане этажа)]

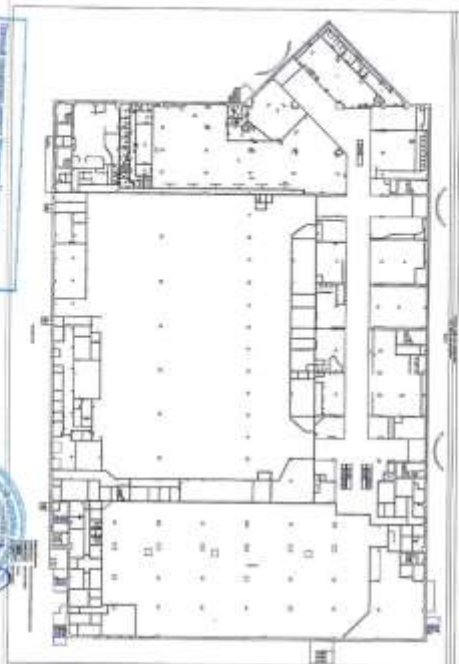
Лист № 1 из листа 5  
Каталожный номер: 18:08:00303:175  
Индикатор этажа (этажи): 1

Помещение  
под объектом недвижимости

Лист № 1 из листа 5  
Всего листов выписки: 5  
Всего листов: 3  
Всего листов выписки: 9

17.08.2023

Модель: 3D-модель объекта недвижимости



наименование должности

ФИО

ФИО, должность

Наименование		Имя объекта недвижимости	
Лист № 4 из листа 3		Нового жилого здания 2-4	Нового жилого здания 9
Каталожный номер:		18:08:00303:175	
6	Земельные и строительные права, требования:	даные отсутствуют	
7	Сведения о ипотеке и о залоге:	даные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	даные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	даные отсутствуют	
10	Права требования и сведения о наличии построенных, но не распроданных квартир о проведении государственной регистрации права (ипотека, преимущественное право покупки, обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	отсутствуют	

Лист 5

Лист № 1 из листа 5  
Каталожный номер: 18:08:00303:175  
Индикатор этажа (этажи): 1

Помещение  
под объектом недвижимости

Лист № 1 из листа 5  
Всего листов выписки: 5  
Всего листов: 3  
Всего листов выписки: 9

17.08.2023

Модель: 3D-модель объекта недвижимости



наименование должности

ФИО

ФИО, должность















Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о состоянии недвижимости с указанием зарегистрированных и зарегистрированных прав на объект недвижимости

Лист 2 Лист 3

Подписание	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов: 3
Всего листов выписки: 7	
Квартальный номер:	18-26-02/2021-177

1	Праваобладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНТИВО ШЕСТИУГЛАТЬ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект ипотеки оформлен: 18-26-02/2021-177-18/07/2021-96
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающие права без необходимости в силу закона владеть вещью или, ограничивающие:	4.1	ипотека отсрочен
5	Ограничение: дата и оформление объекта недвижимости:		
	ИНД:	Идентификационное значение:	
	дата государственной регистрации:	17.08.2021 14:55:58	
	номер государственной регистрации:	18-26-02/2021-177-18/17/2021-37	
	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 ограничением отсрочено: «Управляющая компания "Амфа-Контакт", ИНН: 7728142469	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающие права без необходимости в силу закона владеть вещью или, ограничивающие:	принята доверительная управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТИВО ШЕСТИУГЛАТЬ", № 4521, датой: 18.05.2021	
	сведения об участии в праве и в договоре участия в ипотеке: дата, номер документа, дата и время государственной регистрации:	дата отсрочки	
	дата, номер документа, дата и время государственной регистрации:	дата отсрочки	

Подпись: \_\_\_\_\_  
и печать (при наличии)

ФИО:	ФИО:
полное наименование должника:	инициалы, фамилия
ИНН:	ИНН:



ФЕДОРОВА, И

Лист 2

Подписание	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов: 3
Всего листов выписки: 7	
Квартальный номер:	18-26-02/2021-177
Подпись заявителя:	Принятие судом окончательного решения представителем правообладателя. Правообладатель, от имени заявителя Объектом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Амфа-Контакт", 7728142469

Подпись: \_\_\_\_\_  
от Владельца Объекта

ФИО:	ФИО:
полное наименование должника:	инициалы, фамилия
ИНН:	ИНН:



ФЕДОРОВА, И

## Документы, предоставленные Заказчиком (23/157)













		Полное наименование		Лист 4
		Имя объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2		Итого листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выдано: 18
17.08.2021г.				
Квартальный номер:		18:26:010018:178		
6	Указание в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют		
7	Сведения о состоянии в отношении зарегистрированного лица:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об инициации процедуры для предоставления и исполнения услуг:	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, заявителей о проведении государственной регистрации права (сведения о предоставлении права, оформлении права для оформления объекта недвижимости, сведения об обременении объекта недвижимости):	отсутствуют		

полное наименование документа		ИНН		ИНН/ОГРН: 1
№ 2		№ 18		ИНН/ОГРН: 1

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

		Полное наименование	
		Имя объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выдано: 18			
17.08.2021г.			
Квартальный номер:		18:26:010018:178	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый акционерный инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ИНВЕСТРА.ПЛАТ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Сведения об объекте недвижимости 18:26:010018:18:18:072/2021-14 17.08.2021 12:16:41
4	Сведения об обременениях государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости в силу закона ссылаясь на законодательство:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:		
5.1	Имя государственной регистрации:	Идентификационный номер	
	Имя государственной регистрации:	17.08.2021 14:55:58	
	Имя государственной регистрации:	18:20:020023:178:18:17:2021:13	
	Срок на любой установленный срок и время окончания срока действия:	Срок действия с 02.04.2021 по 31.03.2036	
	Обременение объекта недвижимости:	Обременение с ограниченной ответственностью "Финансирование компании "Альфа-Капитал", ИНН 7723142460	
	Сведения о государственной регистрации:	"АКТИВНО ИНВЕСТРА.ПЛАТ", № 4321, выдан 18.03.2021	
	Сведения об обременениях государственной регистрации:	данные отсутствуют	
	Сведения об ограничениях участия в акционерном обществе в силу закона ссылаясь на законодательство:	данные отсутствуют	
	Сведения об ограничениях участия в акционерном обществе в силу закона ссылаясь на законодательство:	данные отсутствуют	
	Сведения об ограничениях участия в акционерном обществе в силу закона ссылаясь на законодательство:	данные отсутствуют	

Сведения об объекте недвижимости  
по Единому государственному реестру недвижимости

полное наименование документа		ИНН		ИНН/ОГРН: 1
№ 2		№ 18		ИНН/ОГРН: 1

Документы, предоставленные Заказчиком (28/157)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (План размещения помещений, машино-места на этаже (далее - план))

Регистр: 5 Лист: 5

Помещение: 100

Датум № 1 выписка: 5	Высота этажа: 4,00 м	Всего этажей: 3	Всего мест: выписке: 18
Кадстровый номер: 50:08:01001:178	Наименование: Угловая 2		

Масштаб: 1:100

Место: 1

Масштаб: 1:100

Масштаб: 1:100

Место: 1

Масштаб: 1:100

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (План размещения помещений, машино-места на этаже (далее - план))

Регистр: 5 Лист: 5

Помещение: 100

Датум № 1 выписка: 5	Высота этажа: 5, 14	Всего этажей: 3	Всего мест: выписке: 18
Кадстровый номер: 50:08:01001:178	Наименование: Угловая 2		

Масштаб: 1:100

Место: 1

Масштаб: 1:100

Масштаб: 1:100

Место: 1

Масштаб: 1:100







Документы, предоставленные Заказчиком (31/157)

Масштаб: 1



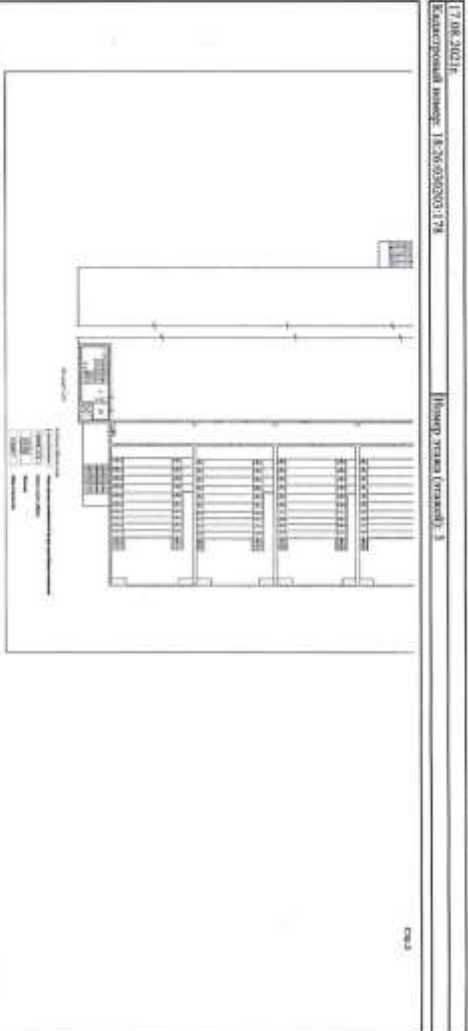
Лист № 7 из листа 5  
 Всего листов в листе 5: 14  
 Всего листов: 3  
 Номер листа в листе: 7  
 Номер тома (книжки): 3

Исполнитель: ООО "Группа Финансового Консультирования"

Исполнитель: ФИО, Фамилия

№ 12

Масштаб: 1



Лист № 8 из листа 5  
 Всего листов в листе 5: 14  
 Всего листов: 3  
 Номер листа в листе: 8  
 Номер тома (книжки): 3

Исполнитель: ООО "Группа Финансового Консультирования"

Исполнитель: ФИО, Фамилия

№ 12

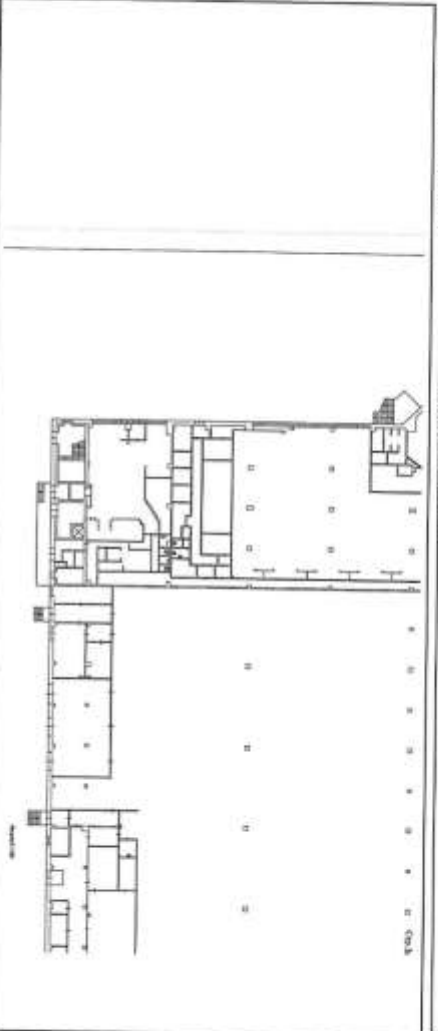









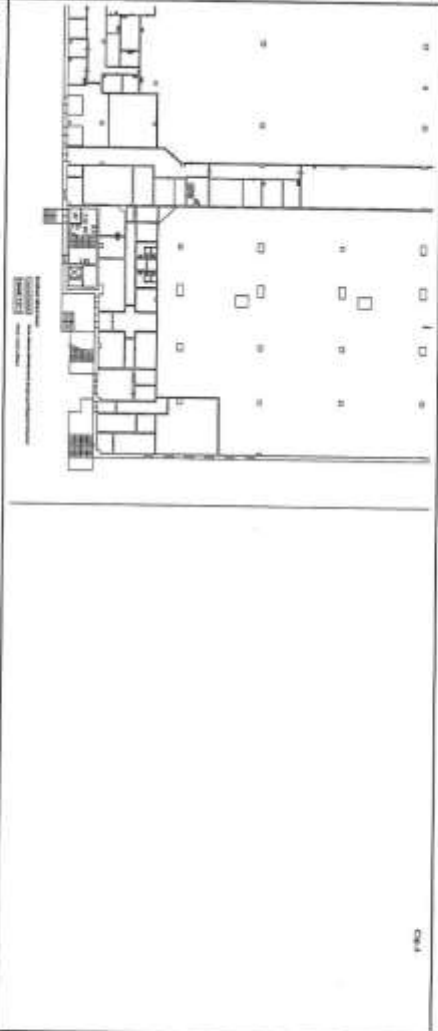













Документы, предоставленные Заказчиком (34/157)

Лист № 13 раздела 5		Всего листов раздела 5: 14		Всего листов раздела 3		Всего листов раздела 18	
17.08.2011г.		Календарный номер: 18.26.01001.178		Проектное наименование		Доступ	
Масштаб: 1		наименование объекта экспертизы		Вид объекта экспертизы		Исполнитель: Фирма	
							
							

Лист № 14 раздела 5		Всего листов раздела 5: 14		Всего листов раздела 3		Всего листов раздела 18	
17.08.2011г.		Календарный номер: 18.26.01001.178		Проектное наименование		Доступ	
Масштаб: 1		наименование объекта экспертизы		Вид объекта экспертизы		Исполнитель: Фирма	
							
							





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об отсутствии зарегистрированных в аренду или в залог недвижимости прав на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1 из листа 3	Выгодный держатель: 3		Выгодный выдатель: 2	
Квартальный номер:	18.26.030203.100			
Показание				
выдателя недвижимости				

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Защитный листовой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ШЕСТНАДЦАТЬ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект недвижимости: 18.26.030203.100-18.02.2001-22 17.08.2021 12:16:41
4	Сведения об установленных государственной регистрацией сделок, правах, ограничении права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	защитное обеспечение
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	инвестиционное поощрение	
	дата государственной регистрации:	17.08.2021 14:55:58	
	прото государственной регистрации:	18.26.030203.100-18.01.172021-23	
	реквизиты государственного кадастрового учета на момент установления ограничения права в Едином государственном реестре недвижимости:	Реквизиты: от 02.04.2021 по 31.03.2036	
	вид и номер выдочного уведомления о регистрации права и обременения объекта недвижимости:	7728143409	
	сведения об установленных государственной регистрацией сделок, правах, ограничении права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Протива доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ШЕСТНАДЦАТЬ" № 4371, выдан 18.03.2021	
	сведения об установленных законом и в договоре государственного договора с третьей стороной условиях предоставления права:	защитное обеспечение	

№1	Имя выдателя: Игорь Владимирович на бланке №1 выдателя	Имя держателя: Евгений
№1.1	полное наименование документа	Имя выдателя: Евгений
№1.2		

Максимальный отток на Денежного, Денежного, Кредитного и Кредитного выдателя, Уплатителя Фискальной службы государственной акцизности, выдателя

выдателя по Удмуртской Республике

дата выдателя: 18.03.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об отсутствии зарегистрированных в аренду или в залог недвижимости

Сведения об отсутствии зарегистрированных прав на объект недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 из листа 1	Показание		Выгодный выдатель: 1	
	выдателя недвижимости			
Квартальный номер:	Выгодный держатель: 1.1		Выгодный выдатель: 3	
17.06.2021г	18.26.030203.100			
Номер кадастрового участка:	18.26.030203			
Дата государственной регистрации:	26.07.2012			
Регистраторский государственный учетный номер:	Идентификационный номер 94-0401-2022-000019620-0000-20003-26.06.2012 Фискал 64741 "Поступил на регистрацию" - Фискальное БТИ на Удмуртской Республике, Удмуртский номер: 18-18-01.083/2007-966 03.12.2007 709РС по УР			
Местонахождение:	Удмуртская Республика, город Ижевск, улица Антоновская, дом № 7а			
Показатель №2:	33953			
Наименование:	Недвижимое имущество			
Номер, тип этажа, на котором расположен объект, название:	Этаж № 1			
Вид жилого помещения:	квартира, отсутствует			
Кадастровый номер БТИ:	101840000			
Кадастровый номер или объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости:	18.26.030203.100			
Вид государственного учета:	квартира отсутствует			
Сведения об установленных государством ограничений в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения об установленных государством ограничений в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения об установленных государством ограничений в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения об установленных государством ограничений в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения об установленных государством ограничений в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения об установленных государством ограничений в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения об установленных государством ограничений в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения об установленных государством ограничений в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения об установленных государством ограничений в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения об установленных государством ограничений в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют			



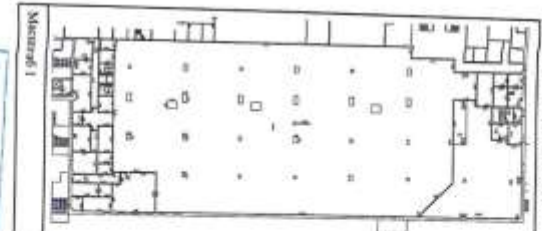

Ижевск, Евгений



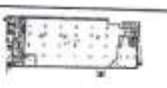

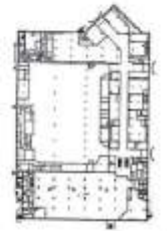





Документы, предоставленные Заказчиком (37/157)

[Помещение над объектом недвижимости]		[Лист 6]	
Лист № 2 раздела 5	Якото място раздел 5: 3	Якото димензии: 3	Якото място напълненост: 7
Катастрофен номер: 18.26.09.2031.140			
[Новоръчен (стабил): 1]			
			
Местоположение: [Помещение над объектом недвижимости в Бургаской области]			
			
Номер: 0100008.1.В			
Подпис: [Подпис напълненост документ]			
Дата: 11.05.2023			

[Помещение над объектом недвижимости]		[Лист 5]	
Лист № 1 раздела 3	Якото място раздел 5: 3	Якото димензии: 3	Якото място напълненост: 7
Катастрофен номер: 18.26.09.2031.140			
[Новоръчен (стабил): 1]			
  			
Местоположение: [Помещение над объектом недвижимости в Бургаской области]			
			
Номер: 0100008.1.В			
Подпис: [Подпис напълненост документ]			
Дата: 11.05.2023			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и архитектурных, градских и объектов недвижимости  
 План размещения помещений, общего места на этаже (новый этаж)







Исполнение		Лист № 3
ИИС «Фонды инвестиций»		
Лист № 2 Листов 2	Всего листов листов 2 - 2	Всего листов листов 3
17.08.2021г.		Всего листов листов 5
Кодированный номер:	18-24-030303-181	
6	Заключены в судебной порядке дела требования:	
7	Сведения о возмещении в отношении закредитованного фонда:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решений об истребовании недвижимости для обеспечения и/или возврата ИИС:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности судебной реализации без ипотеки участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Привлечение в сведения о владельцах поручителей, по не рассмотренным заявлениям о предоставлении государственной регистрации права (передача, присуждение права), стипендия права или оформления объекта недвижимости, сделки и оснований объекта недвижимости:	данные отсутствуют

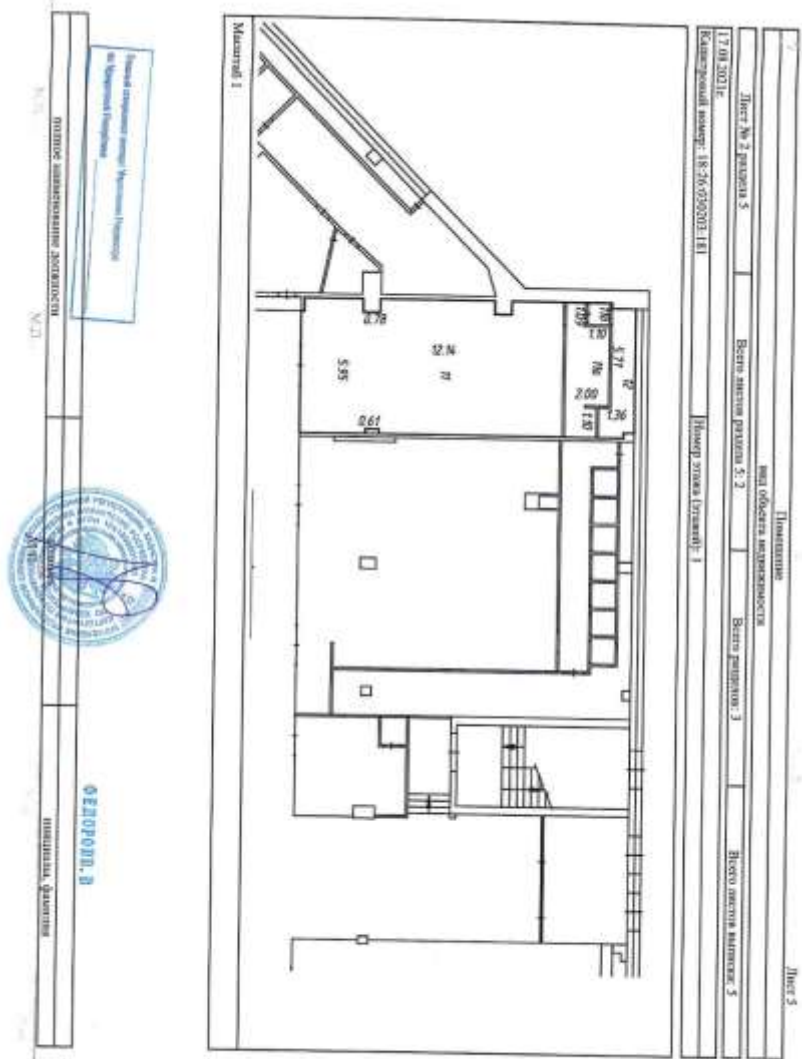
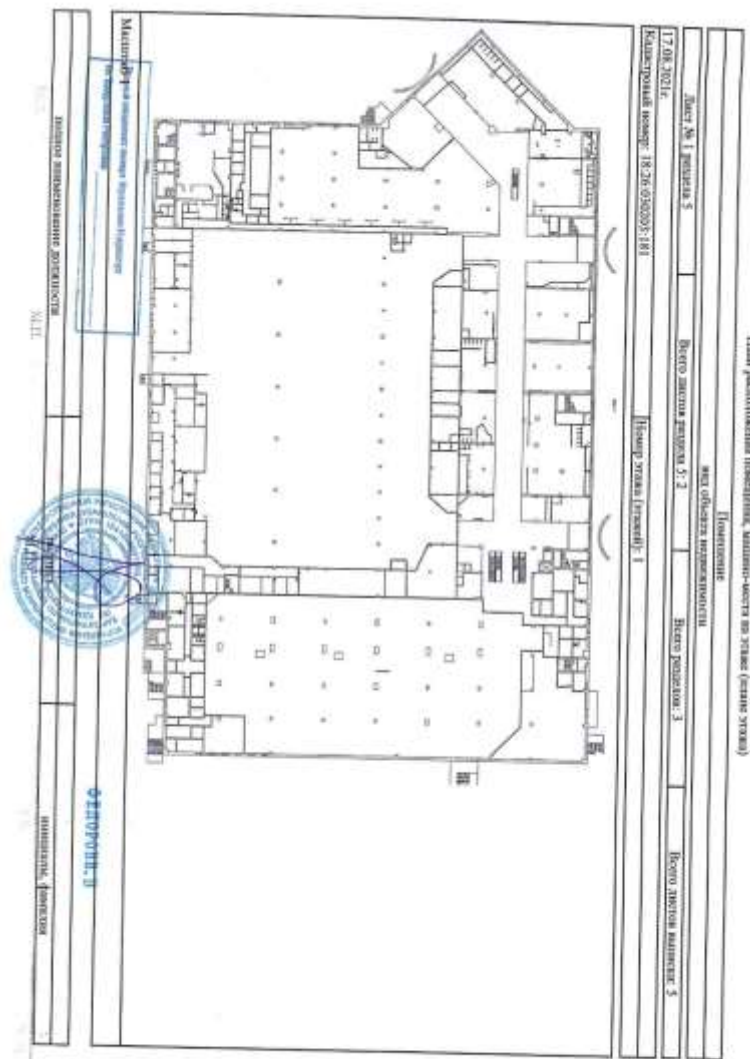
Исполнение		Лист № 3
ИИС «Фонды инвестиций»		
Лист № 1 Листов 2	Всего листов листов 2 - 2	Всего листов листов 3
17.08.2021г.		Всего листов листов 5
Кодированный номер:	18-26-030303-181	
6	Заключены в судебной порядке дела требования:	
7	Сведения о возмещении в отношении закредитованного фонда:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решений об истребовании недвижимости для обеспечения и/или возврата ИИС:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности судебной реализации без ипотеки участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Привлечение в сведения о владельцах поручителей, по не рассмотренным заявлениям о предоставлении государственной регистрации права (передача, присуждение права), стипендия права или оформления объекта недвижимости, сделки и оснований объекта недвижимости:	данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об оценке кадастровой стоимости и зарегистрированных в установленном законом порядке правах на объект недвижимости

Исполнение		Лист № 2
ИИС «Фонды инвестиций»		
Лист № 1 Листов 2	Всего листов листов 2 - 2	Всего листов листов 3
17.08.2021г.		Всего листов листов 5
Кодированный номер:	18-26-030303-181	

1	Приведены адреса (субъекты РФ):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ШЕСТИНАДЕЦЬ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 18-26-030303-181-18-072-2021-13 17.08.2021 12:16:41
4	Сведения об установленных государственной регистрацией сделок, права, стипендия права без обременения в силу закона исключая предельно огранич.	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права в отношении объекта недвижимости		
5.1	ИИС:	Фондирование параллельно	
	дата государственной регистрации:	17.08.2021 18:45:48	
	номер государственной регистрации:	18-26-030303-181-18-072-2021-13	
	срок, на который установленно ограничение права в отношении объекта недвижимости:	срок действия с 02.04.2021 по 31.03.2036	
	вид и порядок ипотечного залога: стипендия права и обременения объекта недвижимости:	Обременение с ограничением ответственности 722143469	
	основание государственной регистрации:	Правом зарегистрировано управление закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ШЕСТИНАДЕЦЬ" № 4971, актом 18.07.2021	
	сведения об установленных государственной регистрацией сделок, права, стипендия права без обременения в силу закона исключая предельно огранич. другие:	данные отсутствуют	
	сведения об установленных сделках и о договоре установления залога, если таковой договор заключен для учреждения ипотеки:	данные отсутствуют	

Исполнение		Лист № 3
ИИС «Фонды инвестиций»		
Лист № 1 Листов 2	Всего листов листов 2 - 2	Всего листов листов 3
17.08.2021г.		Всего листов листов 5
Кодированный номер:	18-26-030303-181	















# Документы, предоставленные Заказчиком (44/157)

Датум № 8		Датум № 7	
Полное наименование документа		Полное наименование документа	
инв.объект ликвидности		инв.объект ликвидности	
Всего датумов: 1		Всего датумов: 1	
Всего листов датума: 16		Всего листов датума: 16	
Классификационный номер:		Классификационный номер:	
18.28.010201.182	18.28.010201.182	18.28.010201.182	18.28.010201.182
<p>Проект грант-финансирования, выдан 23.07.2021, для государственной регистрации: 28.08.2014, номер государственной регистрации: 18-18-01/19/2014-016</p> <p>Договор купли-продажи, № 1-2017/2014, выдан 04.10.2017</p> <p>Протоколное соглашение в договоре аренды недвижимого имущества №А-05/07/18 от 04.07.2017г., № №А-05/07/18, выдан 01.07.2017</p> <p>данные отсутствуют</p>	<p>Датум</p> <p>12.10.2017 17:12:44</p> <p>18.28.010201.182-18/001/2017-47</p> <p>Срок действия с 12.09.2008 по 31.03.2050 с 12.09.2008 по 31.03.2050</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Амар" в Юр. лице: 772924128</p> <p>Договор аренды нежилого имущества, № А-05/07/18, выдан 03.12.2007, дата государственной регистрации: 18-18-01/09/2008-449</p> <p>Протоколное соглашение по договору аренды недвижимого имущества № А-05/07/18 от 03.12.2007, №№А-05/07/18; 182-18/002/2018-79</p> <p>Договор купли-продажи, выдан 21.07.2021</p> <p>Договор купли-продажи, № А-01/07/18, выдан 04.10.2017</p> <p>Договор купли-продажи №2 от 03.12.2007г. в договоре аренды нежилого имущества № А-05/07/18 от 03.12.2007г.</p>	<p>Учредитель: ООО "Группа Финансового Консультирования" и Юридический отдел</p> <p>полное наименование документа</p> <p>18.11</p> <p>ФЕДОРОВ И</p> <p>подпись, фамилия</p>	<p>Учредитель: ООО "Группа Финансового Консультирования" и Юридический отдел</p> <p>полное наименование документа</p> <p>18.11</p> <p>ФЕДОРОВ И</p> <p>подпись, фамилия</p>
<p>Датум № 6</p> <p>Всего датумов: 2</p> <p>Всего листов датума: 2</p> <p>Классификационный номер:</p>	<p>18.28.010201.182</p> <p>18.28.010201.182</p> <p>18.28.010201.182-18/001/2017-54</p> <p>Срок действия с 01.05.2020 по 01.05.2020 с 01.05.2015 по 01.05.2020</p> <p>Видеом Андрей Александрович</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества, № А-45/13/18, выдан 08.07.2017, дата государственной регистрации: 05.08.2016, номер государственной регистрации: 18-18/001-18/001/01/2016-48941</p> <p>Протоколное соглашение в договоре аренды недвижимого имущества, № А-45/13/18, выдан 01.05.2015</p> <p>Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>	<p>Полное наименование документа</p> <p>инв.объект ликвидности</p> <p>Всего датумов: 1</p> <p>Всего листов датума: 16</p> <p>Датум № 7</p>	<p>Полное наименование документа</p> <p>инв.объект ликвидности</p> <p>Всего датумов: 1</p> <p>Всего листов датума: 16</p> <p>Датум № 7</p>
<p>Датум № 5</p> <p>Всего датумов: 1</p> <p>Всего листов датума: 1</p> <p>Классификационный номер:</p>	<p>18.28.010201.182</p> <p>12.10.2017 17:21:01</p> <p>18.28.010201.182-18/001/2017-54</p> <p>Срок действия с 28.08.2014 по 04.07.2021</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "ТВОЕ" ИНН: 7706041162</p> <p>Договорное соглашение от 03.07.2019 г. в договоре аренды недвижимого имущества, № А-21/21/18, выдан 04.07.2013, дата государственной регистрации: 14.01.2009, номер государственной регистрации: 18.28.010201.182-18/001/2019-128</p> <p>Договорное соглашение от 01.06.2020 г. в договоре аренды недвижимого имущества, № А-21/21/18, выдан 04.07.2013, дата государственной регистрации: 14.01.2009, номер государственной регистрации: 18.28.010201.182-18/001/2019-128</p>	<p>Полное наименование документа</p> <p>инв.объект ликвидности</p> <p>Всего датумов: 1</p> <p>Всего листов датума: 16</p> <p>Датум № 7</p>	<p>Полное наименование документа</p> <p>инв.объект ликвидности</p> <p>Всего датумов: 1</p> <p>Всего листов датума: 16</p> <p>Датум № 7</p>
<p>Датум № 5</p> <p>Всего датумов: 1</p> <p>Всего листов датума: 1</p> <p>Классификационный номер:</p>	<p>18.28.010201.182</p> <p>12.10.2017 17:21:01</p> <p>18.28.010201.182-18/001/2017-54</p> <p>Срок действия с 28.08.2014 по 04.07.2021</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "ТВОЕ" ИНН: 7706041162</p> <p>Договорное соглашение от 03.07.2019 г. в договоре аренды недвижимого имущества, № А-21/21/18, выдан 04.07.2013, дата государственной регистрации: 14.01.2009, номер государственной регистрации: 18.28.010201.182-18/001/2019-128</p> <p>Договорное соглашение от 01.06.2020 г. в договоре аренды недвижимого имущества, № А-21/21/18, выдан 04.07.2013, дата государственной регистрации: 14.01.2009, номер государственной регистрации: 18.28.010201.182-18/001/2019-128</p>	<p>Полное наименование документа</p> <p>инв.объект ликвидности</p> <p>Всего датумов: 1</p> <p>Всего листов датума: 16</p> <p>Датум № 7</p>	<p>Полное наименование документа</p> <p>инв.объект ликвидности</p> <p>Всего датумов: 1</p> <p>Всего листов датума: 16</p> <p>Датум № 7</p>












Полное наименование		Имя объекта недвижимости		Плэт 14	
Лист № 13 раздела 2		Всего листов раздела 2 12		Всего листов выписки 36	
Квартальный номер		18-76-01/003-1/02			
1	Сведения об удерживающем залогом и о документах управления залогом, если таковой договор заключен для хранения залогов.	данные отсутствуют			
6	Заявление и судебный приказ принудительного исполнения и описи в отношении залогодержателя залога.	данные отсутствуют			
8	Сведения об окончании решения об инициации процедуры для государственного и муниципального имущества.	данные отсутствуют			
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его доверенного представителя.	данные отсутствуют			
10	Предупреждения и сведения о наличии ограничений, но не расторжения, заморозки о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отчуждения права или обременения объекта недвижимости, сделки и ипотечный объект недвижимости.	[Предупреждения отсутствуют на государственную регистрацию. Регистрации и ипотечные сделки об отчуждении (обременении) права]			


Полное наименование должника		ИНН/ОГРН № И.И.И.		ИНН/ОГРН № И.И.И.	
ИНН/ОГРН № И.И.И.		ИНН/ОГРН № И.И.И.		ИНН/ОГРН № И.И.И.	

Лист № 11 раздела 2		Всего листов раздела 2 12		Всего листов выписки 36	
Квартальный номер		18-76-01/003-1/02			
5.12	Имя должника/регистрационный номер государственной регистрации.	Адреса 121.10.2017 17111-58 18-26-01/0201-1/02-1/001/2017-40 Сред. адреса с 20.12.2012 по 31.01.2018 с 20.12.2012 по 31.01.2018		Объекты с ограниченной ответственностью "РемТек", ИНН: 18-0013053	
	Имя должника/регистрационный номер государственной регистрации.	Адреса 18-08-2016, номер государственной регистрации: 18-18/001-18/001/017/2016-4898/1		Договор купли-продажи, № 1-2017/ИИ, выдан 04.10.2017	
	Имя должника/регистрационный номер государственной регистрации.	Адреса 18-08-2016, номер государственной регистрации: 18-18/001-18/001/017/2016-4898/1		Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	
	Имя должника/регистрационный номер государственной регистрации.	Адреса 18-08-2016, номер государственной регистрации: 18-18/001-18/001/017/2016-4898/1		Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	
5.13	Имя должника/регистрационный номер государственной регистрации.	Адреса 03.06.2011 08-20-28 18-26-01/0201-1/02-1/001/2021-148 Сред. адреса с 22.03.2021 по 3 года		Ипотечная Амур Физсвязь	
	Имя должника/регистрационный номер государственной регистрации.	Адреса 03.06.2011 08-20-28 18-26-01/0201-1/02-1/001/2021-148 Сред. адреса с 22.03.2021 по 3 года		Договор аренды нежилого помещения, № 04-11/А-2021, выдан 22.03.2021, для государственной регистрации, 03.06.2021, номер государственной регистрации: 18-26-01/0201-1/02-1/001/2021-148	
	Имя должника/регистрационный номер государственной регистрации.	Адреса 03.06.2011 08-20-28 18-26-01/0201-1/02-1/001/2021-148 Сред. адреса с 22.03.2021 по 3 года		Договор аренды нежилого помещения, № 04-11/А-2021, выдан 22.03.2021, для государственной регистрации, 03.06.2021, номер государственной регистрации: 18-26-01/0201-1/02-1/001/2021-148	

## Документы, предоставленные Заказчиком (47/157)

# Документы, предоставленные Заказчиком (48/157)

Полное наименование должности		М.П.:	
<p>Имярек: <input type="text"/></p> <p>Подпись: <input type="text"/></p>			
Масштаб: 1		<p>ФЕДОРОВ, Д</p>	
<p>Выпуск из Единого государственного реестра недвижимости об основном характеристике и зарегистрированных правах на объект недвижимости (План размещения помещений, машино-мест на этаже (план этажа))</p>		<p>Итого: 5. Лист 15</p>	
<p>Датум: 11.05.2023</p>		<p>Итого листов выписки: 3</p>	
<p>Кадатровый номер: 18:06/020/001:182</p>		<p>Итого листов выписки: 36</p>	
<p>Итого листов выписки: 5</p>		<p>Итого листов выписки: 36</p>	
<p>Итого листов выписки: 3</p>		<p>Итого листов выписки: 36</p>	
<p>Итого листов выписки: 3</p>		<p>Итого листов выписки: 36</p>	

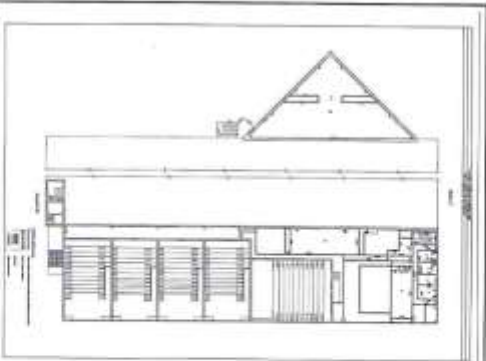
Полное наименование должности		М.П.:	
<p>Имярек: <input type="text"/></p> <p>Подпись: <input type="text"/></p>			
Масштаб: 1		<p>ФЕДОРОВ, Е</p>	
<p>Выпуск из Единого государственного реестра недвижимости об основном характеристике и зарегистрированных правах на объект недвижимости (План размещения помещений, машино-мест на этаже (план этажа))</p>		<p>Итого: 5. Лист 16</p>	
<p>Датум: 11.05.2023</p>		<p>Итого листов выписки: 3</p>	
<p>Кадатровый номер: 18:06/020/001:182</p>		<p>Итого листов выписки: 36</p>	
<p>Итого листов выписки: 5</p>		<p>Итого листов выписки: 36</p>	
<p>Итого листов выписки: 3</p>		<p>Итого листов выписки: 36</p>	
<p>Итого листов выписки: 3</p>		<p>Итого листов выписки: 36</p>	

Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 111 из 227



# Документы, предоставленные Заказчиком (49/157)

Масштаб: 1



Титульный лист объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5	Итого листов раздела: 5/22	Всего разделов: 3	Всего листов листов: 36
17.08.2018			
Адвкатский номер: 18-96/03/03-183		Новый этап (этап): 3	

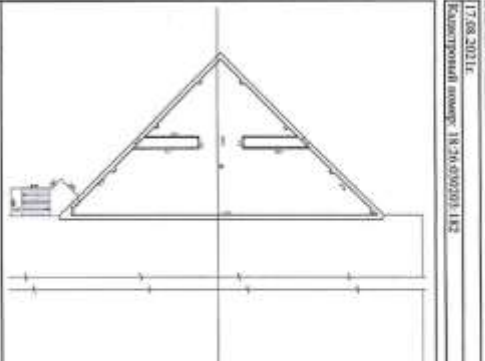
ФЕДОРОВ, Д

Инициалы, фамилия

М.П. ПОДПИСАНИЕ НЕЗАВИСИМОГО ЭКСПЕРТА

М.П. ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

Масштаб: 1



Титульный лист объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5	Итого листов раздела: 5/22	Всего разделов: 3	Всего листов листов: 36
17.08.2018			
Адвкатский номер: 18-96/03/03-183		Новый этап (этап): 3	

ФЕДОРОВ, Д

Инициалы, фамилия

М.П. ПОДПИСАНИЕ НЕЗАВИСИМОГО ЭКСПЕРТА

М.П. ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ























Масштаб 1

Плановый вид объекта недвижимости

Лист № 19 района 5

17.08.2021г

Кадастровый номер: 18:26:0100001:02

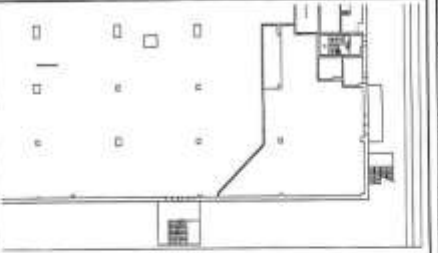
вид объекта недвижимости

№ 19

№ 11

ФЕДОРОВ, И

инициал, фамилия



Масштаб 1

Плановый вид объекта недвижимости

Лист № 20 района 5

17.08.2021г

Кадастровый номер: 18:26:0100001:02

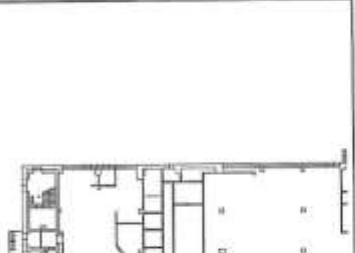
вид объекта недвижимости

№ 20

№ 11

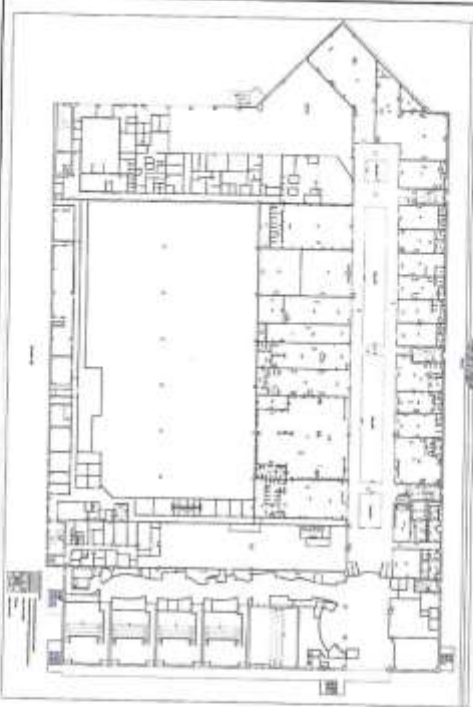
ФЕДОРОВ, И

инициал, фамилия




Документы, предоставленные Заказчиком (58/157)

Масштаб: 1



Копия документа, выданного Заказчиком на основании документов, находящихся в распоряжении Заказчика

Копия инженерных данных

М.П.

ФЕДОРОВ, И

Лист № 21 раздела 5	Всего листов раздела 5: 22	Всего листов выданых: 16
Календарный номер: М.58.01.0203.162	Всего страниц (листов): 3	

Информация для объекта недвижимости

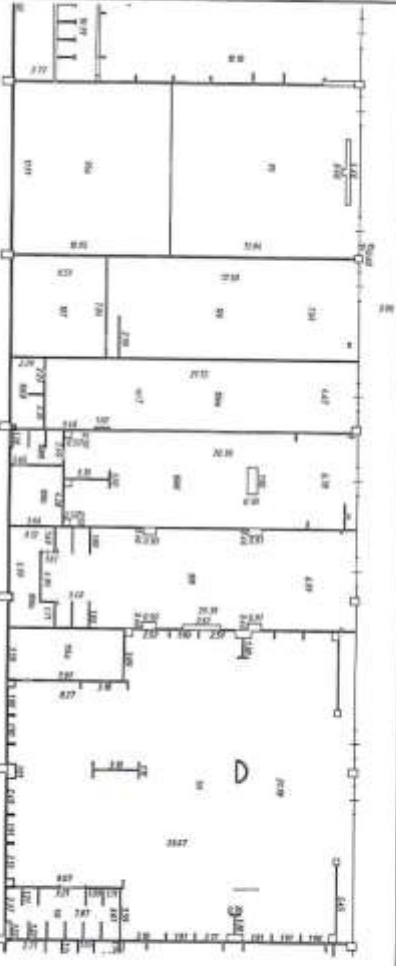
подпись

М.П.

площадь, функция

Лист № 35

Масштаб: 1



Копия документа, выданного Заказчиком на основании документов, находящихся в распоряжении Заказчика

Копия инженерных данных

М.П.

ФЕДОРОВ, В

Лист № 22 раздела 5	Всего листов раздела 5: 22	Всего листов выданых: 16
Календарный номер: М.58.01.0203.162	Всего страниц (листов): 3	

Информация для объекта недвижимости

подпись

М.П.

площадь, функция

Лист № 36





Итого			
Лист № 2 из 10 листов 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов приложений: 17
Календарный номер: 17.08.2011г.	18-26-020201-183		
Подручный номер:	Экспертная группа Администрации (представитель, правообладатель, правообладатель, от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Университетская компания "Альф-Кемпел", 7728143469		

Подпись заявителя/Руководителя Программы  
на Единый государственный реестр недвижимости

Итого: количество документов: 18 шт.

подпись:  **ГЕРАСИМОВ М.Н.**

подпись:  **ГЕРАСИМОВ М.Н.**

Можно считать, что эти документы являются достоверными, поскольку Федерацией создана государственная инспекция, задачами которой являются:

Министерство финансов Российской Федерации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об оценке залогов в заложенных правах на объект недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Итого		Результат	
Лист № 1 из 10 листов 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов приложений: 17
Календарный номер: 17.08.2011г.	18-26-020201-183		
Номер кадастрового участка:	18-26-0500305		
Дата проведения кадастрового плана:	26.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Федеральный номер 84-01-002-000019620-0000-20004-05-07-2012; Финанс. Ф87911; Реестровый идентификатор - Федеральное БТИ" по Московской Федерации; Учетный номер 18-18-010832007-068-03-12-2001; УФРС по УР		
Местонахождение:	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а, пом. 331-133, 133а, 134-140, 140а, 152, 152а, 153-161, 162-170, 170а, 171, 171а, 172, 181-184, 184а, 184б, 185, 192-197, 206-215, 6, 7, 13, 14, 16-23, 28А1, 9		
Планировка, №2:	Ижевск		
Назначение:	Нежилая недвижимость		
Назначение:	Этаж № 3, Этаж № 3		
Номер, тип этажа, на котором зарегистрировано помещение, наименование:	этажное отделение		
Вид жилого помещения:	18-26-010201-163		
Календарное выражение права собственности, в частности, вступил в законную силу судебный акт:	87338909		
Виды разрешенного использования:	иные отсутствуют		
Сведения об обременении жилого помещения в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости:	иные отсутствуют		
Сведения об обременении недвижимости своего имущества:	иные отсутствуют		
Сведения об ипотеке:	иные отсутствуют		

Подпись заявителя/Руководителя Программы  
на Единый государственный реестр недвижимости

Итого: количество документов: 18 шт.

подпись:  **ГЕРАСИМОВ М.Н.**

подпись:  **ГЕРАСИМОВ М.Н.**



		Полное наименование		Имя 4	
		Му. объект недвижимости			
Имя №2 Имя№1 2	Имя №2 Имя№1 3	Имя №2 Имя№1 4	Имя №2 Имя№1 5	Имя №2 Имя№1 6	Имя №2 Имя№1 7
Категория №000	18.26.030203.183				
5.2	Имя	Адрес			
	дата государственной регистрации:	31.10.2018 14:35:27			
	номер государственной регистрации:	18.26.030203.183-18/001/2018-14			
	срок действия с 23.07.2010 по 15.07.2030				
	объект с описательной информацией: "800 Адаж", ИНН: 7717682166				
	дополнительное соглашение от 01.08.2018 с датой от даты изменения информации о предмете (права и обязанности), № А-120/104, выдан 09.07.2010, дата государственной регистрации: 11.10.2018, номер государственной регистрации: 18.26.030203.183-18/001/2018-16				
	Другое юридическое лицо/лиц (с притомлением), № А-120/104, выдан 09.07.2010, дата государственной регистрации: 23.07.2010, номер государственной регистрации: 14-18-01/07/2010-122				
	Договор купли-продажи, выдан 23.07.2003				
	Договорное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества №А-120/104 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: 18.26.030203.183-18/072/2021-31				
	данные отсутствуют				
	данные отсутствуют				
	данные отсутствуют				

		Полное наименование		Имя 4	
		Му. объект недвижимости			
Имя №2 Имя№1 2	Имя №2 Имя№1 3	Имя №2 Имя№1 4	Имя №2 Имя№1 5	Имя №2 Имя№1 6	Имя №2 Имя№1 7
Категория №000	18.26.030203.183				
5.1	Имя	Адрес			
	дата государственной регистрации:	17.08.2021 14:55:48			
	номер государственной регистрации:	18.26.030203.183-18/17/2021-52			
	срок действия с 02.04.2021 по 31.03.2056				
	объект с описательной информацией: "Управляющая компания "Аэф-Клиник", ИНН: 7728142469				
	Принята директором управления Зарядина Наталья Ивановна ФОНД НЕЗАВИСИМОСТИ "АКЦИОНЕРНО-ПЕШТАНЦИАТЬ", № 4321, выдан 18.05.2021				
	данные отсутствуют				
	данные отсутствуют				

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

Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 из 3

		Полное наименование		Имя 4	
		Му. объект недвижимости			
Имя №2 Имя№1 2	Имя №2 Имя№1 3	Имя №2 Имя№1 4	Имя №2 Имя№1 5	Имя №2 Имя№1 6	Имя №2 Имя№1 7
Категория №000	18.26.030203.183				
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Зарядина Наталья Ивановна	Фонд независимости "Акционерно-пештациаТЬ"	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект является собственностью	14-26-03/030-183-18/072/2021-54	
			17.08.2021 12:16:44		
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона отозвать предыдущего лица, сделки:	4.1	данные отсутствуют		
5	Ограничение права и оформление объекта недвижимости				
5.1	Имя	Адрес			
	дата государственной регистрации:	17.08.2021 14:55:48			
	номер государственной регистрации:	18.26.030203.183-18/17/2021-52			
	срок действия с 02.04.2021 по 31.03.2056				
	объект с описательной информацией: "Управляющая компания "Аэф-Клиник", ИНН: 7728142469				
	Принята директором управления Зарядина Наталья Ивановна ФОНД НЕЗАВИСИМОСТИ "АКЦИОНЕРНО-ПЕШТАНЦИАТЬ", № 4321, выдан 18.05.2021				
	данные отсутствуют				
	данные отсутствуют				

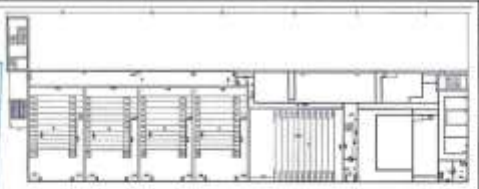



		Полное наименование		Имя 4	
		Му. объект недвижимости			
Имя №2 Имя№1 2	Имя №2 Имя№1 3	Имя №2 Имя№1 4	Имя №2 Имя№1 5	Имя №2 Имя№1 6	Имя №2 Имя№1 7
Категория №000	18.26.030203.183				
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Зарядина Наталья Ивановна	Фонд независимости "Акционерно-пештациаТЬ"	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект является собственностью	14-26-03/030-183-18/072/2021-54	
			17.08.2021 12:16:44		
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона отозвать предыдущего лица, сделки:	4.1	данные отсутствуют		
5	Ограничение права и оформление объекта недвижимости				
5.1	Имя	Адрес			
	дата государственной регистрации:	17.08.2021 14:55:48			
	номер государственной регистрации:	18.26.030203.183-18/17/2021-52			
	срок действия с 02.04.2021 по 31.03.2056				
	объект с описательной информацией: "Управляющая компания "Аэф-Клиник", ИНН: 7728142469				
	Принята директором управления Зарядина Наталья Ивановна ФОНД НЕЗАВИСИМОСТИ "АКЦИОНЕРНО-ПЕШТАНЦИАТЬ", № 4321, выдан 18.05.2021				
	данные отсутствуют				
	данные отсутствуют				

		Полное наименование		Имя 4	
		Му. объект недвижимости			
Имя №2 Имя№1 2	Имя №2 Имя№1 3	Имя №2 Имя№1 4	Имя №2 Имя№1 5	Имя №2 Имя№1 6	Имя №2 Имя№1 7
Категория №000	18.26.030203.183				
5.2	Имя	Адрес			
	дата государственной регистрации:	31.10.2018 14:35:27			
	номер государственной регистрации:	18.26.030203.183-18/001/2018-14			
	срок действия с 23.07.2010 по 15.07.2030				
	объект с описательной информацией: "800 Адаж", ИНН: 7717682166				
	дополнительное соглашение от 01.08.2018 с датой от даты изменения информации о предмете (права и обязанности), № А-120/104, выдан 09.07.2010, дата государственной регистрации: 11.10.2018, номер государственной регистрации: 18.26.030203.183-18/001/2018-16				
	Другое юридическое лицо/лиц (с притомлением), № А-120/104, выдан 09.07.2010, дата государственной регистрации: 23.07.2010, номер государственной регистрации: 14-18-01/07/2010-122				
	Договор купли-продажи, выдан 23.07.2003				
	Договорное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества №А-120/104 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: 18.26.030203.183-18/072/2021-31				
	данные отсутствуют				
	данные отсутствуют				



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном характере права и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 [Единственный номер, кадастровый номер, вид назначения и этаж (этажи) этажа]

Лист 5 Лист 6

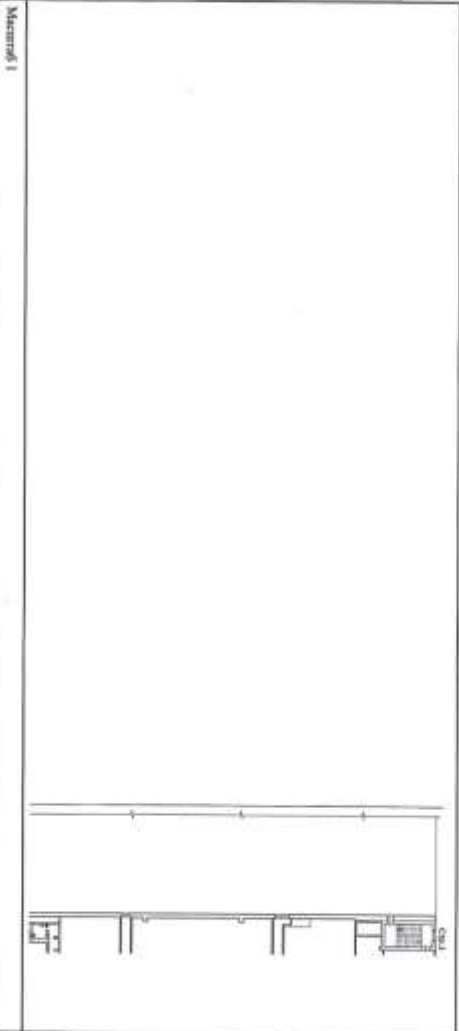
Помещение			
№3 объекта недвижимости		№3	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
Кадастровый номер: 18-08-01001-143	Новый этаж (этажи): 3		
			
Метрику: <b>Фонд государственного имущества Республики Татарстан</b> Федеральное государственное учреждение "Фонд государственного имущества Республики Татарстан"			
Подпись: 			
Подпись: 			
Подпись: 			

Помещение		Лист 5	
№3 объекта недвижимости		№3	
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
Кадастровый номер: 18-08-01001-143	Новый этаж (этажи): 3		
6	Заявление 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 юридических и физических лиц	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии или отсутствии регистрации безличного участия в праве собственности на объект недвижимости	данные отсутствуют	
10	Права собственности и аренды и другие ограничения, но не регистрационные, связанные с предоставлением государственной регистрации права (аренды, преимущественного права, отчуждения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости)	отсутствуют	

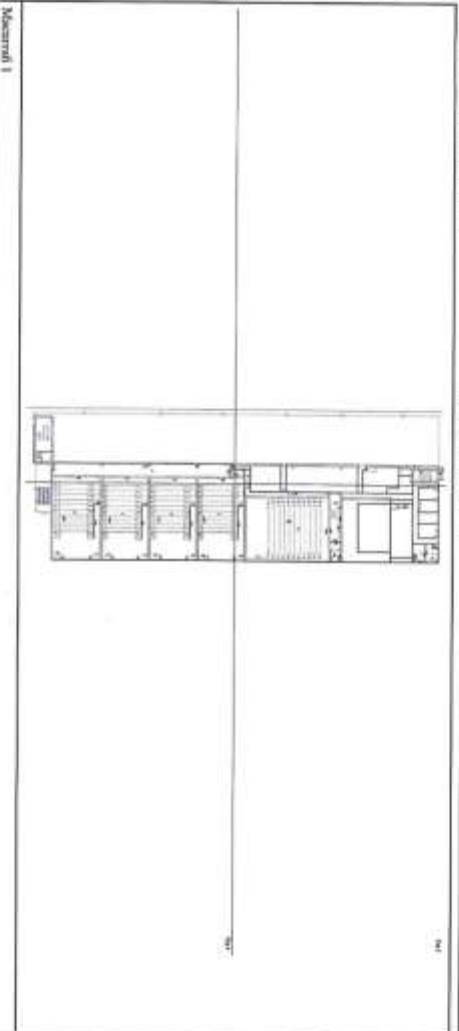
Подпись: 		ФЕДОРОВ, В	
Подпись: 		инициал, фамилия	





Появление		№ объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
17.08.2021г.		[Инициалы]	
Кадстровый номер: 14:26:010101113		[Инициалы]	
Масштаб: 1			
			

Появление		№ объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
17.08.2021г.		[Инициалы]	
Кадстровый номер: 14:26:010101113		[Инициалы]	
Масштаб: 1			
			

Появление		№ объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
17.08.2021г.		[Инициалы]	
Кадстровый номер: 14:26:010101113		[Инициалы]	
Масштаб: 1			
			

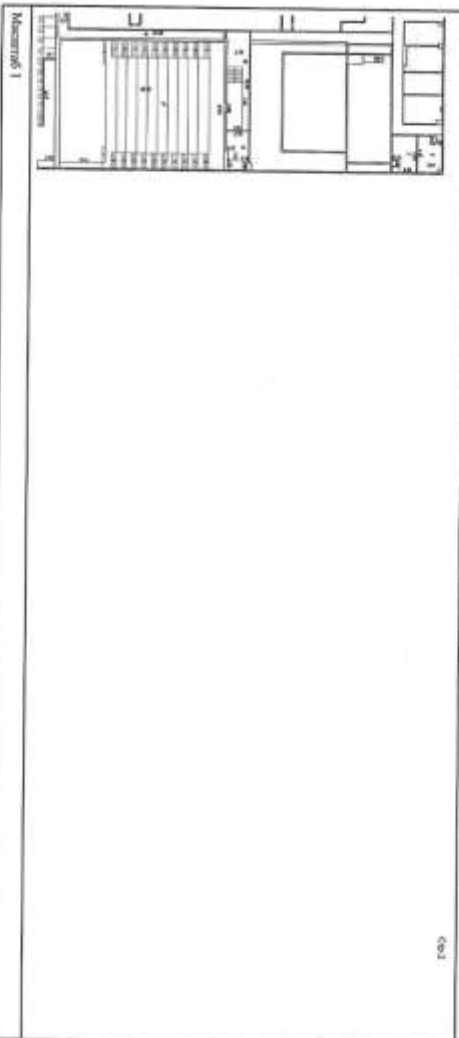
Появление		№ объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
17.08.2021г.		[Инициалы]	
Кадстровый номер: 14:26:010101113		[Инициалы]	
Масштаб: 1			
			



# Документы, предоставленные Заказчиком (63/157)

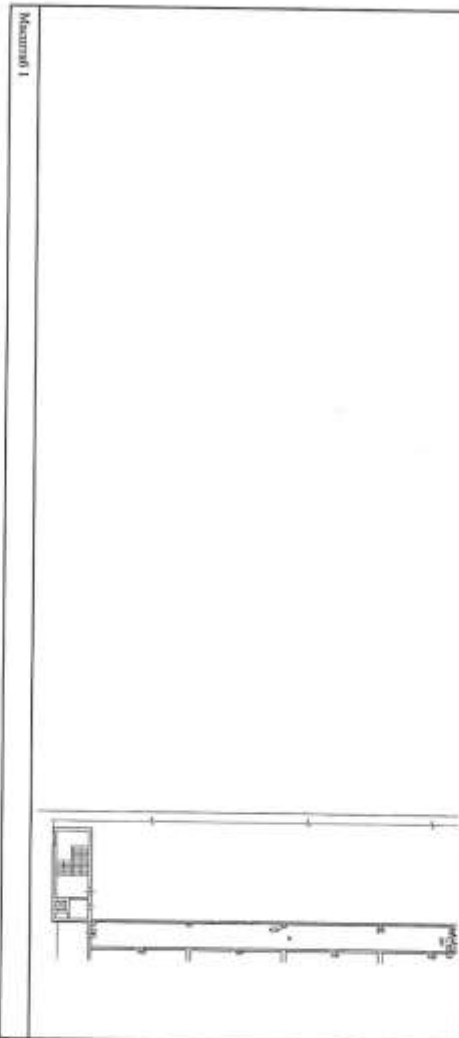
Имя объекта недвижимости		Лист 9	
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5 12	Всего листов 3	Всего листов иллюстрац 17
17.08.2017г.		№: 18	
Канцелярий номер: 18.26.01101-183		Номер тома (листов): 3	
Подпись и печать должностного лица		Ф.И.О.Д.В.	
Имя объекта недвижимости		Лист 9	
Имя объекта недвижимости		Лист 9	

Масштаб: 1



Имя объекта недвижимости		Лист 10	
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5 12	Всего листов 3	Всего листов иллюстрац 17
17.08.2017г.		№: 18	
Канцелярий номер: 18.26.01101-183		Номер тома (листов): 3	
Подпись и печать должностного лица		Ф.И.О.Д.В.	
Имя объекта недвижимости		Лист 10	
Имя объекта недвижимости		Лист 10	

Масштаб: 1



Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
 53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
 Страница 126 из 227





# Документы, предоставленные Заказчиком (65/157)

	<p>Помещение под объектом недвижимости</p>	
Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего листов раздела 3
Лист № 17 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего листов раздела 3
Кадстровый номер: 18-26-0102001-03	Номер этажа (этажей): 3	Номер этажа (этажей): 3

<p>Помещение под объектом недвижимости</p>		
	<p>Помещение под объектом недвижимости</p>	
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего листов раздела 3
Лист № 17 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего листов раздела 3
Кадстровый номер: 18-26-0102001-03	Номер этажа (этажей): 3	Номер этажа (этажей): 3

<p>Помещение под объектом недвижимости</p>		
	<p>Помещение под объектом недвижимости</p>	
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего листов раздела 3
Лист № 17 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего листов раздела 3
Кадстровый номер: 18-26-0102001-03	Номер этажа (этажей): 3	Номер этажа (этажей): 3

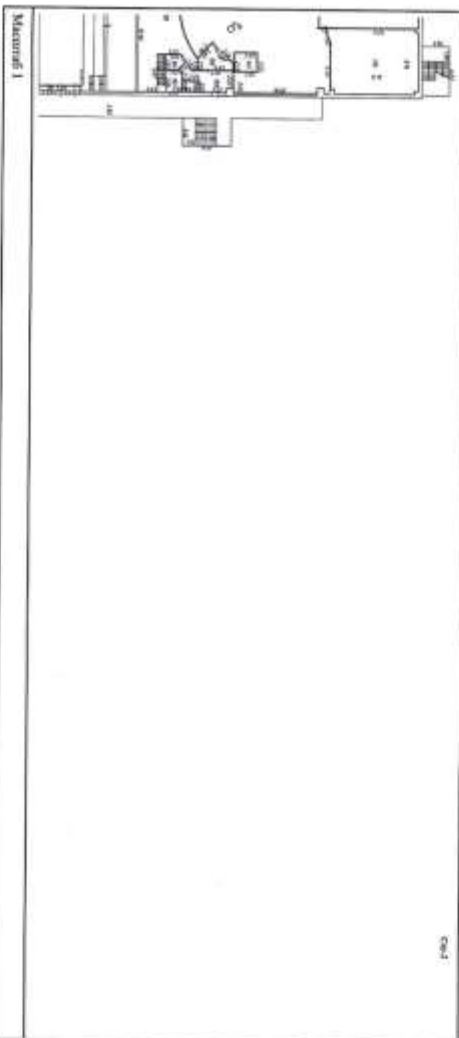
Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 128 из 227



# Документы, предоставленные Заказчиком (66/157)

Полное наименование организации		Имя объекта недвижимости	
Лист № 10 раздела 5		Всего листов раздела 5: 12	
17.08.2017г.		Всего листов выписки: 17	
Кадастровый номер: 18:08:0101001:183		Новый этап (этапы): 3	

Масштаб: 1



См-1

Полное наименование организации: ООО "Финансовый консультинг" в/Финансовый консультинг


Инициалы, Фамилия: ОЛЕГОВ И. В

Полное наименование организации: ООО "Финансовый консультинг" в/Финансовый консультинг

Инициалы, Фамилия: ОЛЕГОВ И. В

Полное наименование организации		Имя объекта недвижимости	
Лист № 11 раздела 5		Всего листов раздела 5: 12	
17.08.2017г.		Всего листов выписки: 17	
Кадастровый номер: 18:08:0101001:183		Новый этап (этапы): 3	

Масштаб: 1



См-2

Полное наименование организации: ООО "Финансовый консультинг" в/Финансовый консультинг

Инициалы, Фамилия: ОЛЕГОВ И. В

Полное наименование организации: ООО "Финансовый консультинг" в/Финансовый консультинг

Инициалы, Фамилия: ОЛЕГОВ И. В







Муниципальный отдел по управлению, развитию, контролю в Бессуголовном районе, Управлению Федеральной службы государственной инспекции, инспекции

Муниципального округа Угличский район  
Специальное государственное учреждение

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об оценке рыночной стоимости земельного участка, на объект недвижимости

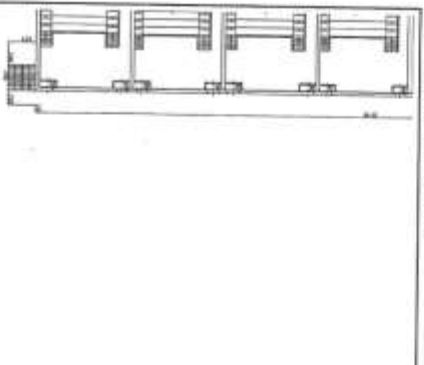
Сведения об объектах недвижимости объектов недвижимости  
в Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Экспозиция		Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов: 3	Лист № 1 раздела 1	Всего листов: 3
17.08.2017г.	18:26:01001:201		
Кадастровый номер:	18:26:01001:201		
Номер кадастрового участка:	20.12.013		
Дата представления кадастрового плана:	18.08.01:06:2006:109		
Ранее представленный государственный кадастровый номер:	Угличский район, г. Углич, ул. Амурская, 3а		
Категория земли:	09074		
Площадь, кв. м:	Неизвестно		
Назначение:	незнаемое назначение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, количество мест:	Этаж № 1, Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	дачное строительство		
Кадастровая стоимость, руб.:	24040000		
Кадастровый номер инд. объекта недвижимости, в пределах которого расположено объект недвижимости:	18:26:01001:163		
Вид разрешенного использования:	дачное строительство		
Сведения об отнесении жилого помещения к жилому помещению инд. объекта недвижимости (сведения о жилом помещении инд. объекта недвижимости, в котором находится объект недвижимости):	данное строительство		
Статус здания в области недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "жилье/дачное, ранее учтенное"		
Особые отметки:	дачное строительство		
Получатель выписки:	Муниципальный отдел по управлению, развитию, контролю в Бессуголовном районе, Управлению Федеральной службы государственной инспекции, инспекции Муниципального округа Угличский район Специальное государственное учреждение		



Ф.И.О.Т.Ф.И. В

Экспозиция		Помещение	
Лист № 12 раздела 5	Всего листов: 17	Лист № 12 раздела 5	Всего листов: 17
17.08.2017г.	18:26:01001:163		
Кадастровый номер:	18:26:01001:163		
Номер этажа (этажей):	2		
Масштаб:	1:100		



Экспозиция		Помещение	
Лист № 12 раздела 5	Всего листов: 17	Лист № 12 раздела 5	Всего листов: 17
17.08.2017г.	18:26:01001:163		
Кадастровый номер:	18:26:01001:163		
Номер этажа (этажей):	2		
Масштаб:	1:100		



Ф.И.О.Т.Ф.И. В



# Документы, предоставленные Заказчиком (68/157)

Лист № 2 из листа 2	Всего листов документа 2	Всего документов 3	Всего листов документов 25
Итого 3			
17.08.2021г.	18:26:00Z01:201	Анжела	Диск 2

5.1	итог государственной регистрации договора государственной регистрации пром, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости, в пользу второго участника ограничение права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об государственной государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона со стороны третьих лиц, сделки.	29.05.2020 12:45:46 18:26:00Z01:201-18001/2020-8 Срок действия с 29.05.2020 с 29.05.2020 - на срок 60 месяцев	Анжела
	сведения об управомощающем законном в отношении управления имуществом.	Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	Анжела
	Зачисление в судебном порядке права требования	Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	Анжела
	Сведения о акциях в отношении	Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	Анжела
	Сведения о наличии решения об изменении деятельности для государственной и муниципальной	Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	Анжела
	Сведения о включении в государственной регистрации фондового участия правообладателя или его законного представителя:	Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	Анжела
	Предоставления и сведения о наличии по-прежнему, но не государственной, заключений о передаче государственной регистрации права (справка, информация о предоставлении права или оформлении права, информация о предоставлении права на основании государственной регистрации сделки, информация о предоставлении права на основании государственной регистрации сделки)	Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	Анжела



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном зарегистрированном и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Итого № 1 документа 3	Всего листов документа 3	Всего документов 3	Всего листов документов 25
Итого 3			
17.08.2021г.	18:26:00Z01:201	Анжела	Диск 2

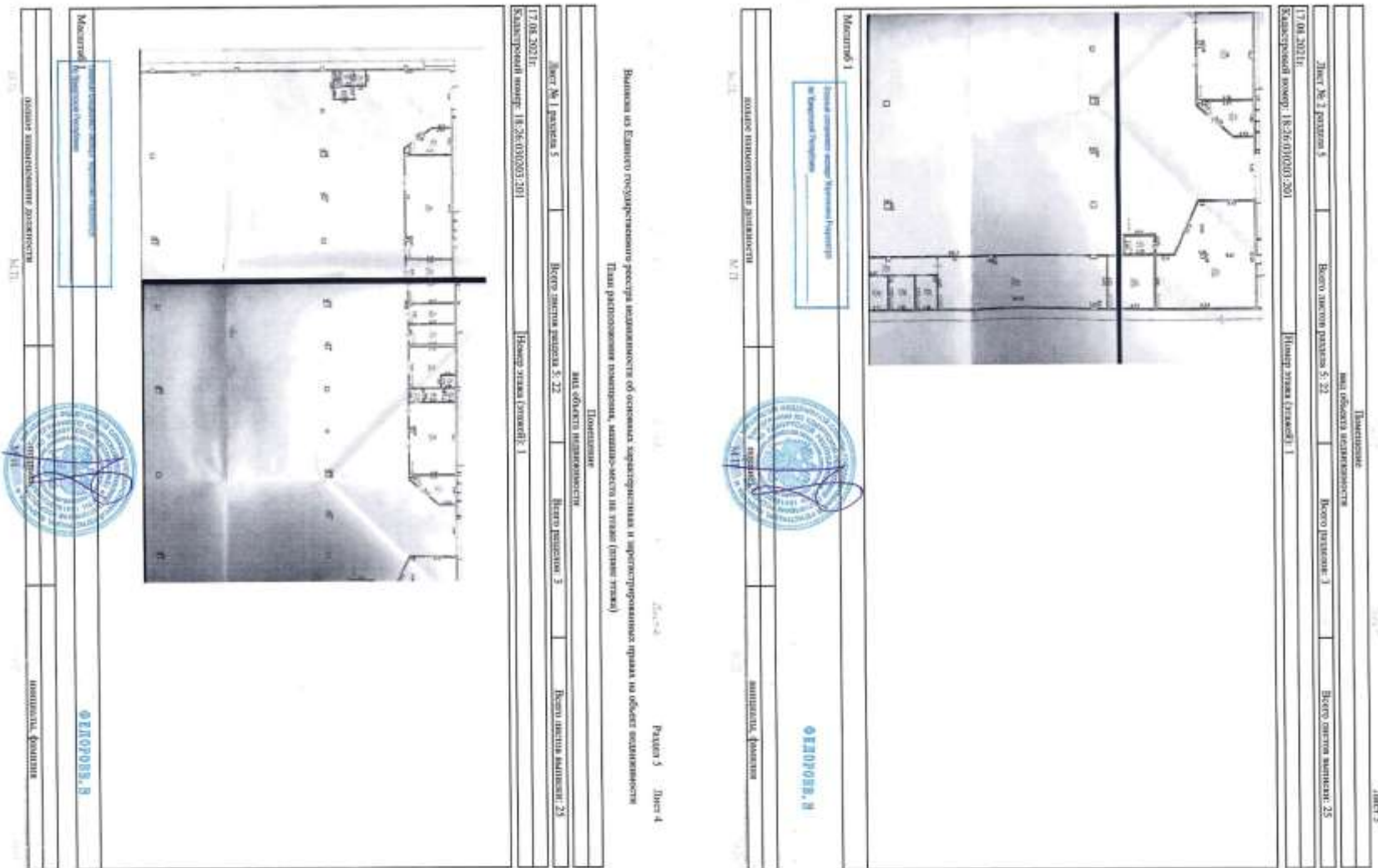
1	Правообладатель (правообладатели): Вид, место, дата и время государственной регистрации	1.1	Закрытый акционерный инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ШЕСТИНАЦИОНАЛ"
2	Права:	2.1	Общая долевая собственность 18:26:00Z01:201-18072/2021-15 17.08.2021 12:16:41
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона отпавшие оттого же лица:	4.1	данное отсутствует
5	Основание права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об государственной государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона со стороны третьих лиц, сделки.	добровольное управление 17.08.2021 18:45:58 18:26:00Z01:201-18117/2021-16 Срок действия с 02.04.2021 по 31.03.2036 Объектно с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Классик", ИНН: 7738142469 Правомочием управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ШЕСТИНАЦИОНАЛ", № 4321, выдан 18.03.2021 данное отсутствует	Анжела
5	Основание прав и обременение объекта недвижимости:	данное отсутствует	Анжела



Андрей В


Итого № 1 документа 3 | Всего листов документа 3 | Всего документов 3 | Всего листов документов 25

Документы, предоставленные Заказчиком (69/157)



Документы, предоставленные Заказчиком (70/157)

Имя: _____		Подписание: _____	
Имя, фамилия, отчество: _____		Место работы: _____	
Всего листов выписки: 3		Всего листов выписки: 25	
Каталожный номер: 18-26-00003-201		Имя: _____	



Масштаб 1

Имя: \_\_\_\_\_

Подписание: \_\_\_\_\_

Имя, фамилия, отчество: \_\_\_\_\_

Место работы: \_\_\_\_\_

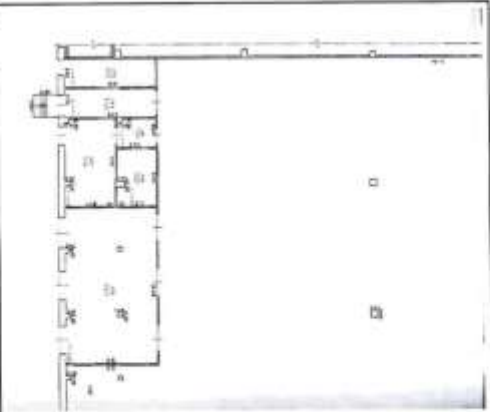
Имя: \_\_\_\_\_

Подписание: \_\_\_\_\_

Имя, фамилия, отчество: \_\_\_\_\_

Место работы: \_\_\_\_\_

Имя: _____		Подписание: _____	
Имя, фамилия, отчество: _____		Место работы: _____	
Всего листов выписки: 3		Всего листов выписки: 25	
Каталожный номер: 18-26-00003-201		Имя: _____	



Масштаб 1

Имя: \_\_\_\_\_

Подписание: \_\_\_\_\_

Имя, фамилия, отчество: \_\_\_\_\_

Место работы: \_\_\_\_\_

Имя: \_\_\_\_\_

Подписание: \_\_\_\_\_

Имя, фамилия, отчество: \_\_\_\_\_

Место работы: \_\_\_\_\_

Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 133 из 227





# Документы, предоставленные Заказчиком (71/157)

Имярек: _____		Подписание: _____	
Длест. № 6 градуса 5		Всего делств. делств. 5 22	
Квартальный номер: 18.26.010003.201		Истор. этаж (этажи): 1	
17.08.2021г.		17.08.2021г.	
Длест. № 5 градуса 5		Всего делств. делств. 3	
Квартальный номер: 18.26.010003.201		Истор. этаж (этажи): 1	
17.08.2021г.		17.08.2021г.	
Длест. № 4 градуса 5		Всего делств. делств. 3	
Квартальный номер: 18.26.010003.201		Истор. этаж (этажи): 1	
17.08.2021г.		17.08.2021г.	

Масштаб: 1

Имярек: \_\_\_\_\_

Подписание: \_\_\_\_\_

Имярек: \_\_\_\_\_

Подписание: \_\_\_\_\_

Имярек: _____		Подписание: _____	
Длест. № 6 градуса 5		Всего делств. делств. 5 22	
Квартальный номер: 18.26.010003.201		Истор. этаж (этажи): 1	
17.08.2021г.		17.08.2021г.	
Длест. № 5 градуса 5		Всего делств. делств. 3	
Квартальный номер: 18.26.010003.201		Истор. этаж (этажи): 1	
17.08.2021г.		17.08.2021г.	
Длест. № 4 градуса 5		Всего делств. делств. 3	
Квартальный номер: 18.26.010003.201		Истор. этаж (этажи): 1	
17.08.2021г.		17.08.2021г.	

Масштаб: 1

Имярек: \_\_\_\_\_

Подписание: \_\_\_\_\_

Имярек: \_\_\_\_\_

Подписание: \_\_\_\_\_


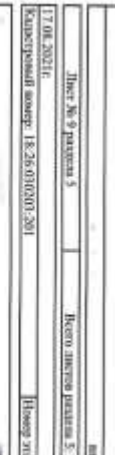

Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 134 из 227

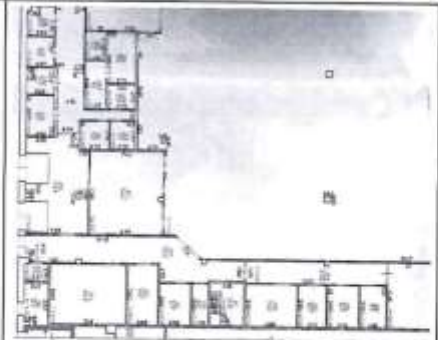








Документы, предоставленные Заказчиком (73/157)

Имя объекта недвижимости		Лист 12	
Лист № 9 раздела 5		Итого листов раздела 5: 22	Всего листов раздела 5: 25
17.04.2021г.		Кадастровый номер: 18:26:010201:201	
Метражи 1		№ документа (таблицы): 1	
			
<p>Специальный акт: Уведомление по Вещной Книжке</p>			
Имя заказчика: ООО "Группа Финансового Консультирования"		Имя заказчика: ООО "Группа Финансового Консультирования"	
Имя заказчика: М.П.		Имя заказчика: М.П.	

Имя объекта недвижимости		Лист 13	
Лист № 10 раздела 5		Итого листов раздела 5: 22	Всего листов раздела 5: 25
17.04.2021г.		Кадастровый номер: 18:26:010201:201	
Метражи 1		№ документа (таблицы): 1	
			
<p>Специальный акт: Уведомление по Вещной Книжке</p>			
Имя заказчика: ООО "Группа Финансового Консультирования"		Имя заказчика: ООО "Группа Финансового Консультирования"	
Имя заказчика: М.П.		Имя заказчика: М.П.	

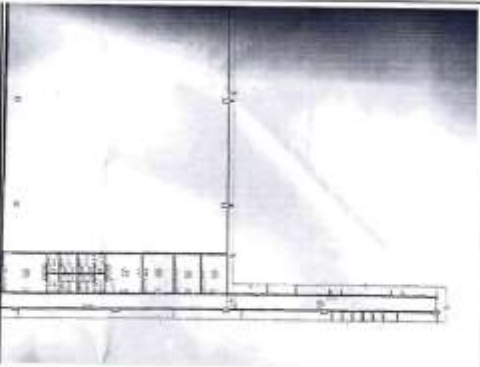





# Документы, предоставленные Заказчиком (75/157)

Имя объекта недвижимости		№ документа	
Лист № 13 раздела 5		Лист № 16	
Итого листов раздела 5: 22		Итого листов раздела 1: 14	
Квартальный номер: 18-56/010/03-5/01		Номер этажа (этажи): 2	

Материал 1

Формат изображения:  Фотография

Имя объекта недвижимости:  ФИЛЕТОВ, В

Итого листов раздела 5: 22

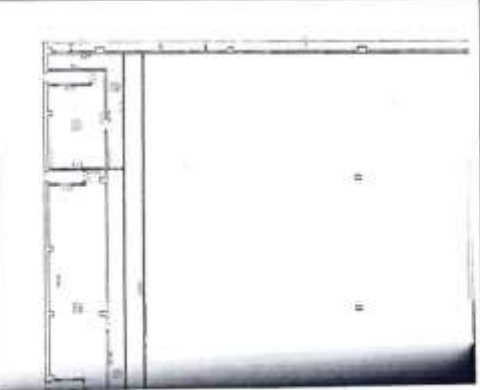
Итого листов раздела 1: 14


Номер этажа (этажи): 2

Инициал, фамилия: ФИЛЕТОВ, В

Имя объекта недвижимости		№ документа	
Лист № 14 раздела 5		Лист 17	
Итого листов раздела 5: 22		Итого листов раздела 2: 25	
Квартальный номер: 18-56/010/03-5/01		Номер этажа (этажи): 2	

Материал 1

Формат изображения:  План

Имя объекта недвижимости:  ФИЛЕТОВ, В

Итого листов раздела 5: 22

Итого листов раздела 2: 25

Номер этажа (этажи): 2

Инициал, фамилия: ФИЛЕТОВ, В



# Документы, предоставленные Заказчиком (76/157)

Имя, фамилия, должность		Подпись	
Лист № 15 раздела 3		Всего листов раздела 3	
17.08.2021г.		17.08.2021г.	
Кадетский корпус 18.36.00.001-201		Кадетский корпус 18.36.00.001-201	
Имя, фамилия, должность		Подпись	
Лист № 18		Всего листов раздела 3	
17.08.2021г.		17.08.2021г.	
Кадетский корпус 18.36.00.001-201		Кадетский корпус 18.36.00.001-201	
Имя, фамилия, должность		Подпись	
Лист № 15 раздела 3		Всего листов раздела 3	
17.08.2021г.		17.08.2021г.	
Кадетский корпус 18.36.00.001-201		Кадетский корпус 18.36.00.001-201	

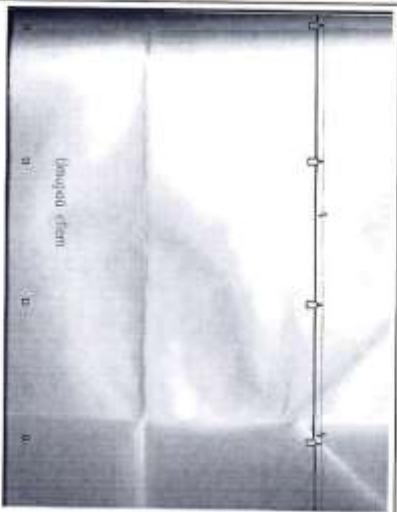
Имя, фамилия, должность		Подпись	
Лист № 16 раздела 3		Всего листов раздела 3	
17.08.2021г.		17.08.2021г.	
Кадетский корпус 18.36.00.001-201		Кадетский корпус 18.36.00.001-201	
Имя, фамилия, должность		Подпись	
Лист № 19		Всего листов раздела 3	
17.08.2021г.		17.08.2021г.	
Кадетский корпус 18.36.00.001-201		Кадетский корпус 18.36.00.001-201	
Имя, фамилия, должность		Подпись	
Лист № 16 раздела 3		Всего листов раздела 3	
17.08.2021г.		17.08.2021г.	
Кадетский корпус 18.36.00.001-201		Кадетский корпус 18.36.00.001-201	





# Документы, предоставленные Заказчиком (77/157)

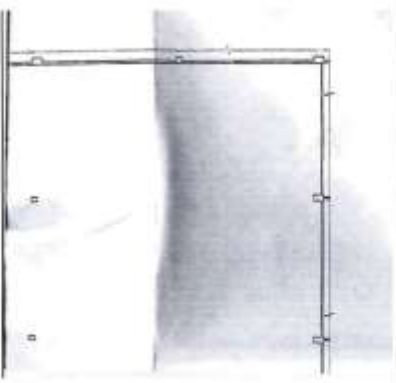
	Протокол		
	выявляет неисправности		
Лист № 18 раздела 5	Всего листов раздела 5 22	Всего разделов 3	Всего листов выписки 24
17.04.2021г.	Исполнительный номер 18-26-01/03/201		
Наименование объекта: 2			
Масштаб 1			



Вид из окна «лет»

Исполнитель: **ФЕДОРОВ Н**

	Протокол		
	выявляет неисправности		
Лист № 17 раздела 5	Всего листов раздела 5 22	Всего разделов 3	Всего листов выписки 25
17.04.2021г.	Исполнительный номер 18-26-01/03/201		
Наименование объекта: 3			
Масштаб 1			



Вид из окна «лет»

Исполнитель: **ФЕДОРОВ Н**

	Протокол		
	выявляет неисправности		
Лист № 17 раздела 5	Всего листов раздела 5 22	Всего разделов 3	Всего листов выписки 25
17.04.2021г.	Исполнительный номер 18-26-01/03/201		
Наименование объекта: 3			
Масштаб 1			

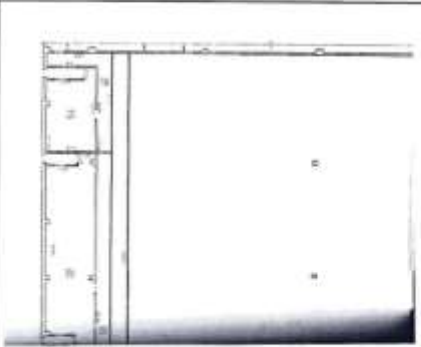



Исполнитель: **ФЕДОРОВ Н**

Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
 53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f

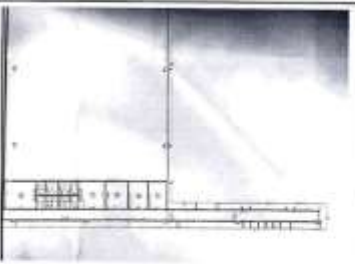



Документы, предоставленные Заказчиком (78/157)

Политерриториальное деление			Лист 21		
ИМС объекта недвижимости			Лист 21		
Лист № 20 раздела 5	Всего листов раздела 5 22	Листу раздела 3	Всего листов раздела 5	Листу раздела 3	Всего листов раздела 5
17.08.2021г.			17.08.2021г.		
Квартальный номер 18.26.001П.201			Номер этажа (этажи) 3		
					
Масштаб 1					



**ФЕДОРОВ, И**

Половое наименование должности			Лист 22		
ИМС объекта недвижимости			Лист 22		
Лист № 19 раздела 5	Всего листов раздела 5 22	Листу раздела 3	Всего листов раздела 5	Листу раздела 3	Всего листов раздела 5
17.08.2021г.			17.08.2021г.		
Квартальный номер 18.26.001П.201			Номер этажа (этажи) 2		
					
Масштаб 1					



**ФЕДОРОВ, И**

ИМС объекта недвижимости			Лист 22		
ИМС объекта недвижимости			Лист 22		
Лист № 19 раздела 5	Всего листов раздела 5 22	Листу раздела 3	Всего листов раздела 5	Листу раздела 3	Всего листов раздела 5
17.08.2021г.			17.08.2021г.		
Квартальный номер 18.26.001П.201			Номер этажа (этажи) 2		
					
Масштаб 1					



**ФЕДОРОВ, И**



# Документы, предоставленные Заказчиком (79/157)

Проектный институт		Лист 24	
Или объекта недвижимости			
Лист № 21	Всего листов планов 5, 22	Всего зданий 3	Всего листов выносок 25
[2.08.2021г.]			
Календарный номер: 18.05.01001.201		[номер этажа (этажи): 2	

Масштаб: 1

Выноска № 24

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
И МЕТРОЛОГИИ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФИО
М.П.	М.П.	М.П.

Проектный институт		Лист 25	
Или объекта недвижимости			
Лист № 22	Всего листов планов 5, 22	Всего зданий 3	Всего листов выносок 25
[7.08.2021г.]			
Календарный номер: 18.05.01001.201		[номер этажа (этажи): 2	

Масштаб: 1

Выноска № 25

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
И МЕТРОЛОГИИ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФИО
М.П.	М.П.	М.П.



Документы, предоставленные Заказчиком (80/157)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основаниях перехода права на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Рядок 2 Лист 2

		Планирование	
	ниж объекту недвижимости		
Лист № 1 из листа 2	Рядок листа рядом 2; 2	Рядок рядом 3	Рядок листа рядом 5
Кадастровый номер:	18:26:00209:210		

1	Примерная дата (приоритетная)	11	Зачислитель инвентаризационной формы собственности «АКТИВНО ПЕСТИЦИДАТЫ»
2	Иск, исполнительный лист государственной регистрации	21	Объект долевой собственности 18:26:00209:210:18:072:2014-6 17.08.2021 12:16:41
4	Сведения об основании государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, сделки.	41	Сделки отлучающего
5	Ограничение права и ограничение объема недвижимости		
5.1	ИИС	Домашнее хозяйство	
	дата государственной регистрации:	17.08.2021 14:55:38	
	номер государственной регистрации:	18:26:00209:210:18:071:2021:7	
	орект на который установлен ограничительный и обременяющий объект недвижимости:	Семья делится с 02.04.2021 по 31.03.2026	
	дата, а также порядок установления ограничения права и обременения объекта недвижимости:	Объект с ограниченной ответственностью "Уральская компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142489	
	основания государственной регистрации:	Правом доверительного управления. Выплата долга инвентаризационной формой недвижимости	
	сведения об участии в государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, сделки.	АКТИВНО ПЕСТИЦИДАТЫ, № 4372, дата 18.03.2021	
	сведения об управлении залогом и о лишении залога залогом, если такой договор заключен для принудительной продажи:	данные отсутствуют	



Материальную часть на Плещинский, Дербетов, Коростил и Колосовского делить. Управляющая структура государственной инспекции маюков

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основаниях перехода права на объект недвижимости

Сведения об основаниях перехода права на объект недвижимости

Итого: 1 лист 1

Лист № 1 из листа 1		Всего листов рядом 1-1	Всего рядом 3	Всего листов рядом 5
Кадастровый номер:	18:26:00209:210			
Наименование объекта недвижимости:	18:26:00209			
Дата прекращения государственной регистрации права:	31.10.2018			
Рядок документа государственной регистрации:	Учетный номер: Учетный номер 18:18:001:1:17:140718(2)18:780 Номер документа Регистрации: с №, от №, 142-144, 146, 148, 187, 190-192, 198, 199, 201-205, 216-233			
Местонахождение:	Еврейск			
Плотище, №:	Еврейск			
Назначение:	Проживание			
Вид объекта недвижимости:	Прежде чем вступить в брак № 2			
Вид жилого помещения:	квартира			
Кадастровый номер участка, на котором расположен объект недвижимости, в границах которого расположен объект недвижимости:	31848019:4			
Вид государственного кадастрового учета:	18:26:00209:163			
Вид государственного кадастрового учета:	данные отсутствуют			
Сведения об объекте недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения об объекте недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения об объекте недвижимости:	данные отсутствуют			





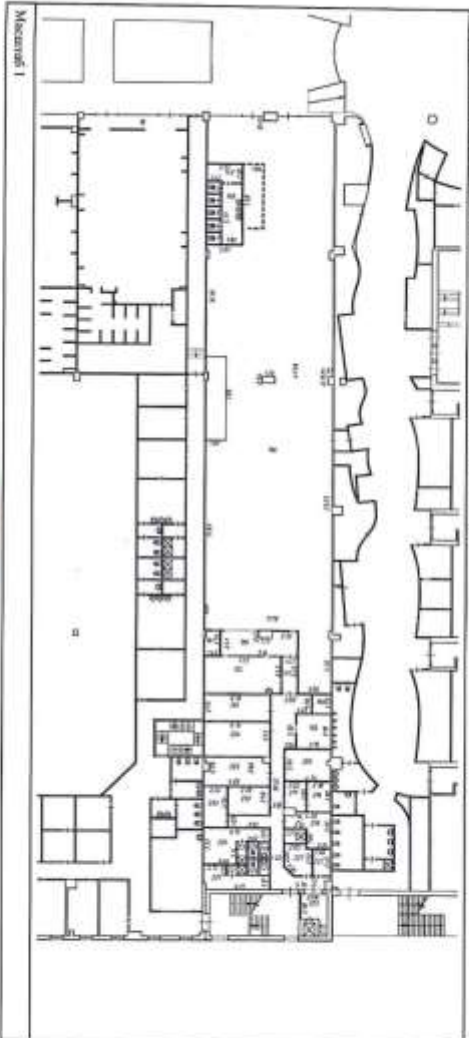


# Документы, предоставленные Заказчиком (82/157)

	наименование или объекта инвестиционной	
Лист № 2 из листа 5	Всего листов раздела 5.2	Всего листов раздела 5
17.05.2023г.		
Кадастровый номер: 18:08:0030000:010	Этажность (этажи): 2	



  

Масштаб: 1



Лист 5

Проект подготовлен в соответствии с требованиями		
--	---	--



**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 и 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 / КСДП 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 микроорганизмами 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 Пашерина, 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>
---	---

*ИжевскИнвест*



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИЖЕВСКА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ** №1465/2

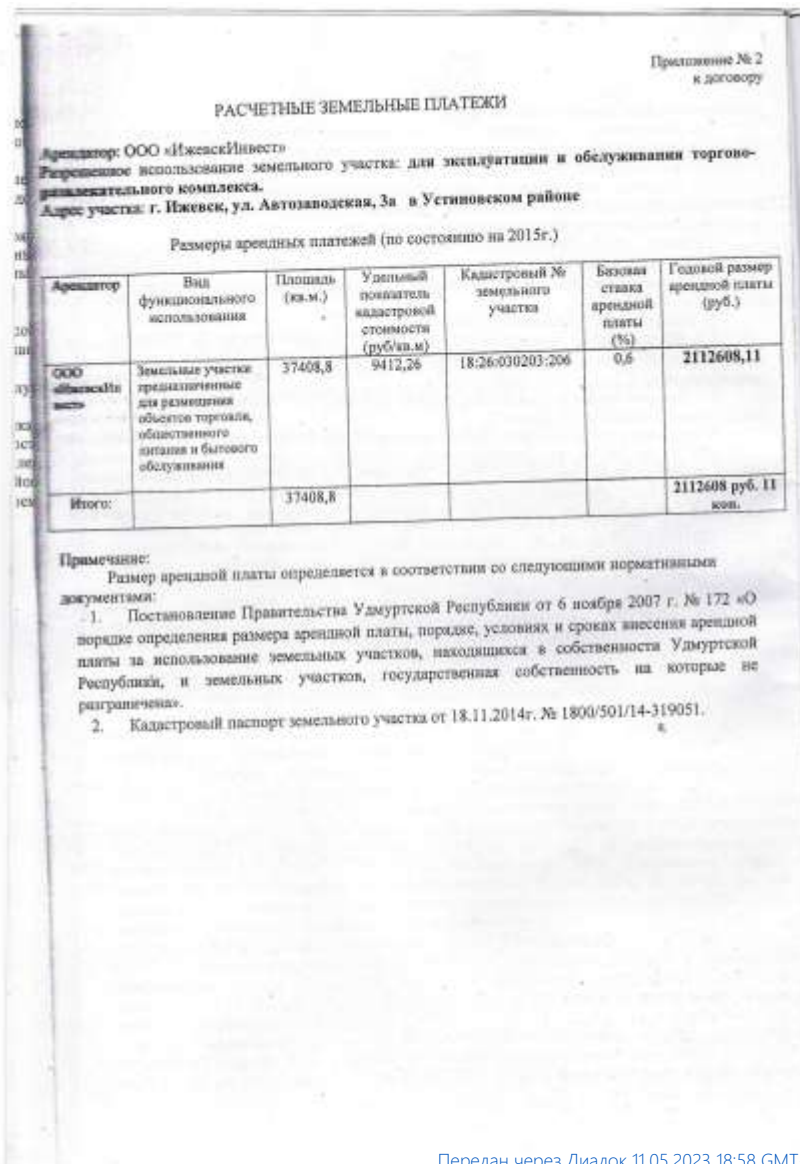
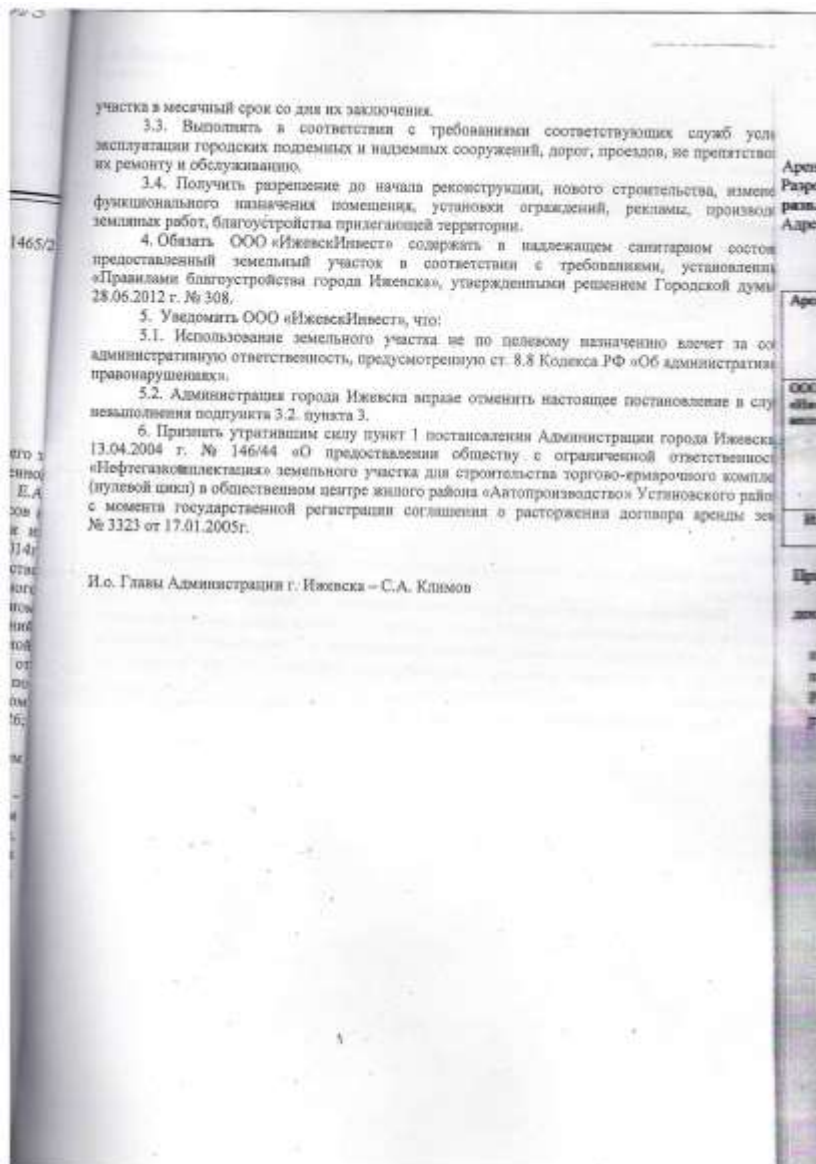
От 30 декабря 2014 года

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

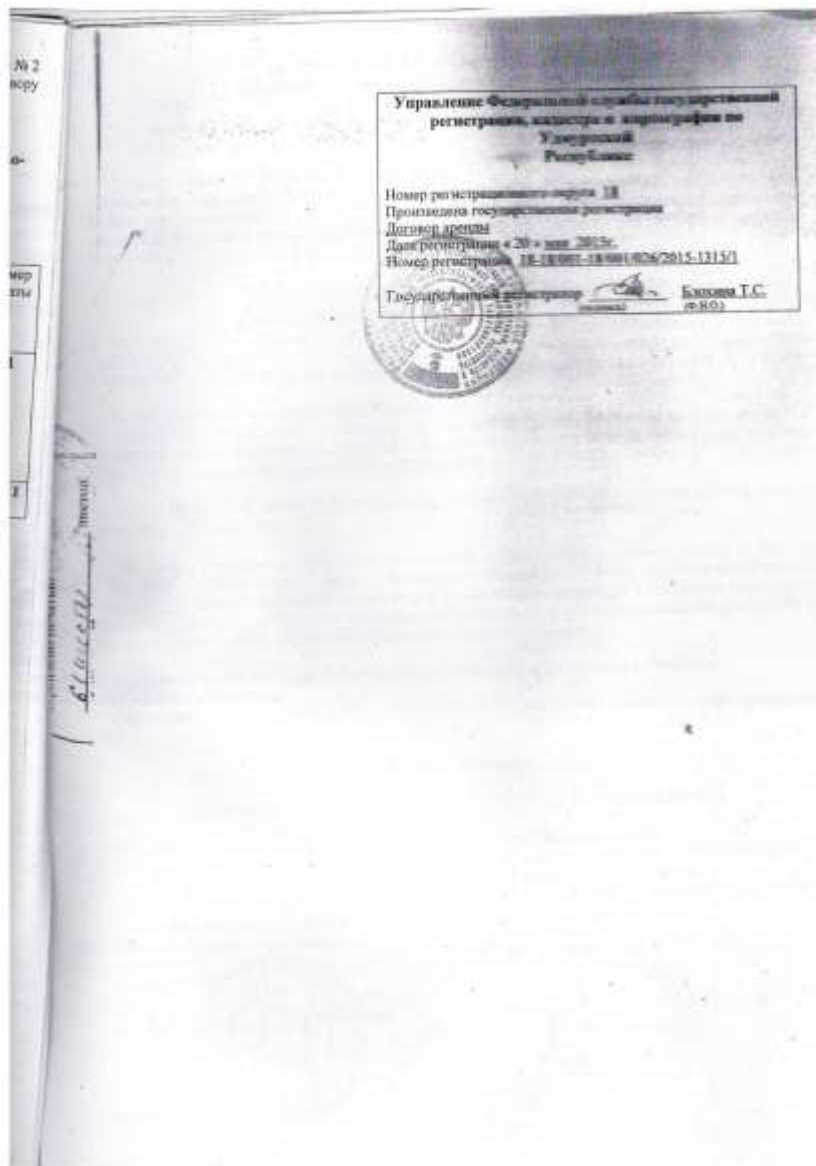
На основании заявления от 20.11.2014 г. Баранова Юрия Владимировича, действующего общество с ограниченной ответственностью «ИжевскИнвест» по доверенности, удостоверенной Головановой Т.П., временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Филиной Е. 10.12.2013 г. в реестре за № 3-8-3969, зарегистрированного в Управлении земельных ресурсов и землеустройства Администрации города Ижевска 21.11.2014 г. 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 24.11.2014 г. №01/188/2014-493, уведомления об отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений от 24.11.2014 г. № 01/188/2014-537, выписки Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР: кадастрового паспорта земельного участка 18.11.2014 г. № 1800/501/14-319053, выданного филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» Удмуртской Республики, в соответствии с Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, письмом Министерства имущественных отношений УР от 29.10.2007 г. № 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 находящихся 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 17.01.2005 г. и договора аренды земельного участка и идельный 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 17.01.2005 г. и договора аренды земли











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  
504786

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

перисовой № 5885 от 27.01.2015г. рег. № 18-18/001-18/001/026/2015-13151/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 доверенности и действующей доверенности* действующего на основании *Договора № 3. На основании доверенности № 22/20 от 22.12.2020г.* 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, кор/счет 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 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 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 УКСР  
 СНИЖАЮЩЕ-РЕСЕРВ. ВЫДАН ОА  
 16.12.2021

фин

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

Проведена государственная регистрация составов  
 Дата регистрации «11» декабря 2021 г.  
 Номер регистрации 18:26:030203-206-18/12/2021-2  
 Государственная регистрация осуществлена  
 Государственный регистратор пров. Спирidonova А.Г.

08, 27

68,

ра-

118)

РЕЕСТРА  
 УДМУРСКАЯ РЕПУБЛИКА  
 ЗАДЕРЖА УКСР  
 ОА



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 Антимова 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 Отделение - Н/б 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, ОКТОМ 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  
осведомлено  
Государственный  
регистратор \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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 ФРСЕРССТРА  
 по Удмуртской Республике  
 Документ зарегистрирован в электронной форме  
 ЗАКРЕПЕН УЧЗП  
 СИНХРОНИЗОВАННОСТЬ: ВЕРДИКТ: 04  
 18.12.2021

физ

ая, 27

66,


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: 18-26-030203-206-18/12/2021-2  
 Государственная регистрация осуществлена  
 Государственный регистратор при

Смирнова А.Г.



УПРАВЛЕНИЕ ФРСЕРССТРА  
 по Удмуртской Республике  
 Документ зарегистрирован в электронной форме  
 ЗАКРЕПЕН УЧЗП  
 СИНХРОНИЗОВАННОСТЬ: ВЕРДИКТ: 04  
 18.12.2021

Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 155 из 227



**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 Викторовна Карамышева 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 разделе - 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 государственными листами (по)  
2 листами  
подписями  
подписи  
**Степанова Л.Р.**



Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 156 из 227



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, пессии) 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-техническом 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, 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 в вышате неустойки.

6.4.3. При загрязнении Арендатором Участка химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами, заражена бактерияльно-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 №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 течении 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 Пioneрия, 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

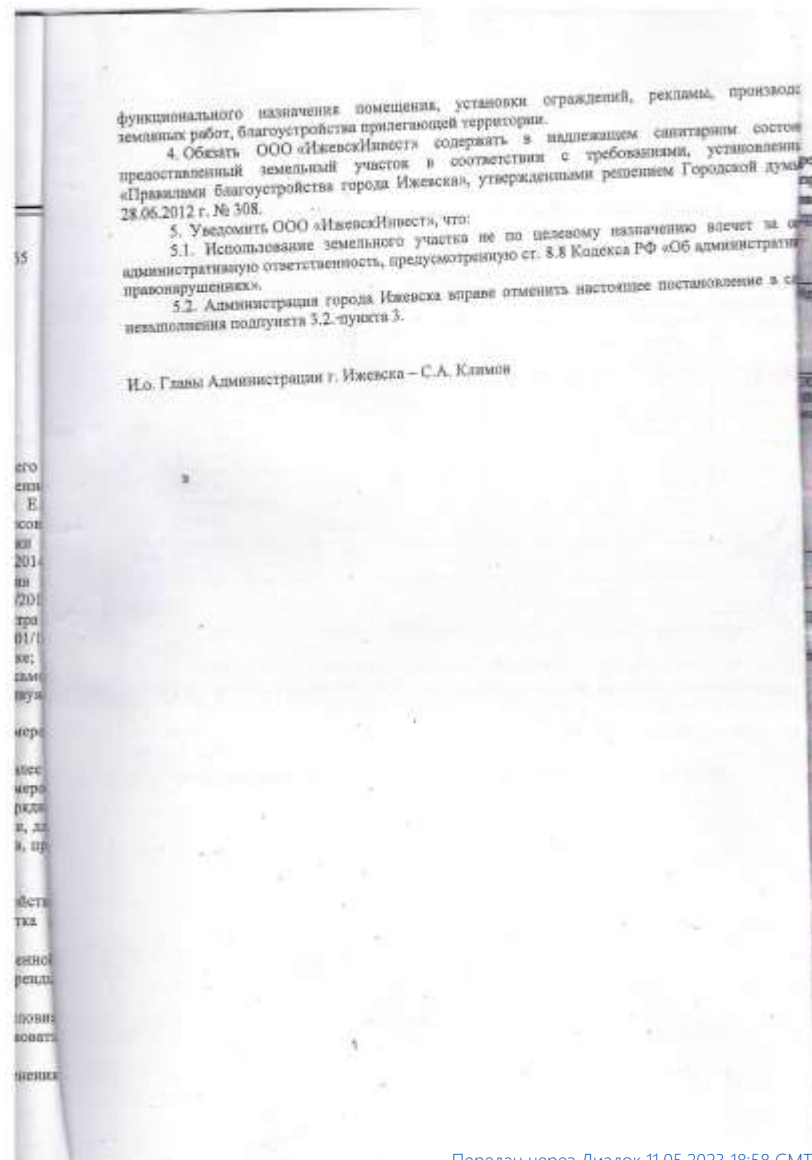
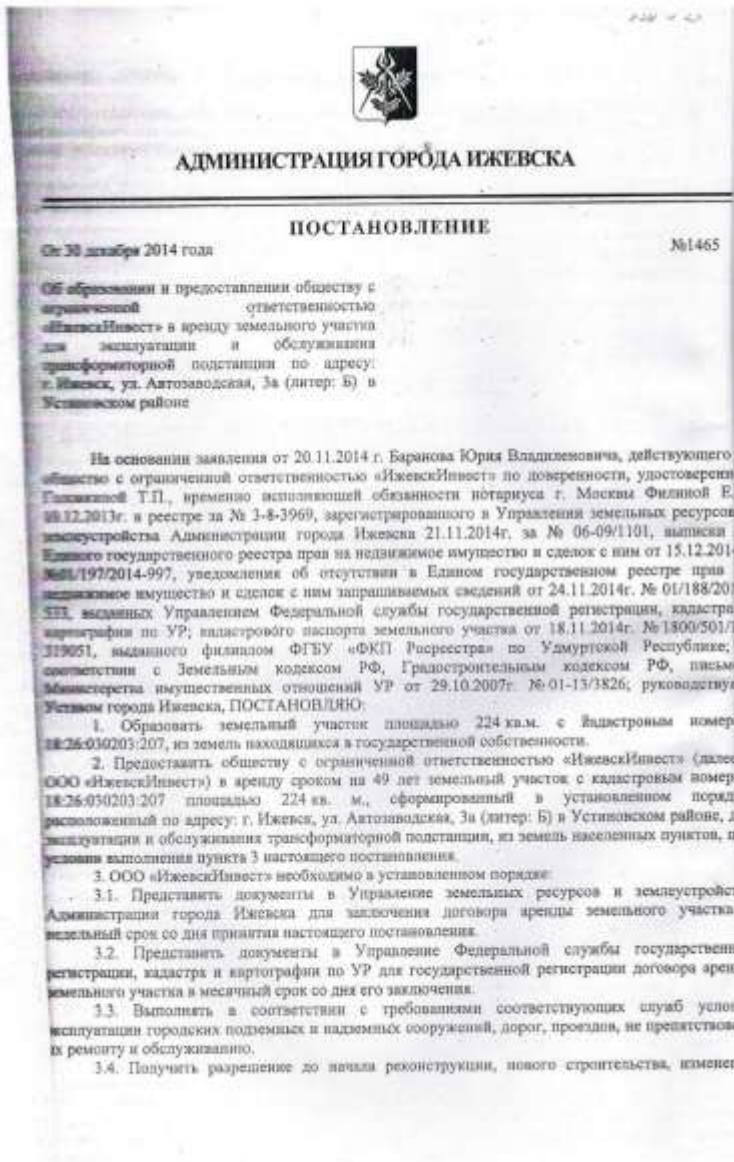
И. В. Осташкин  
 504-788

С. В. Пурнина

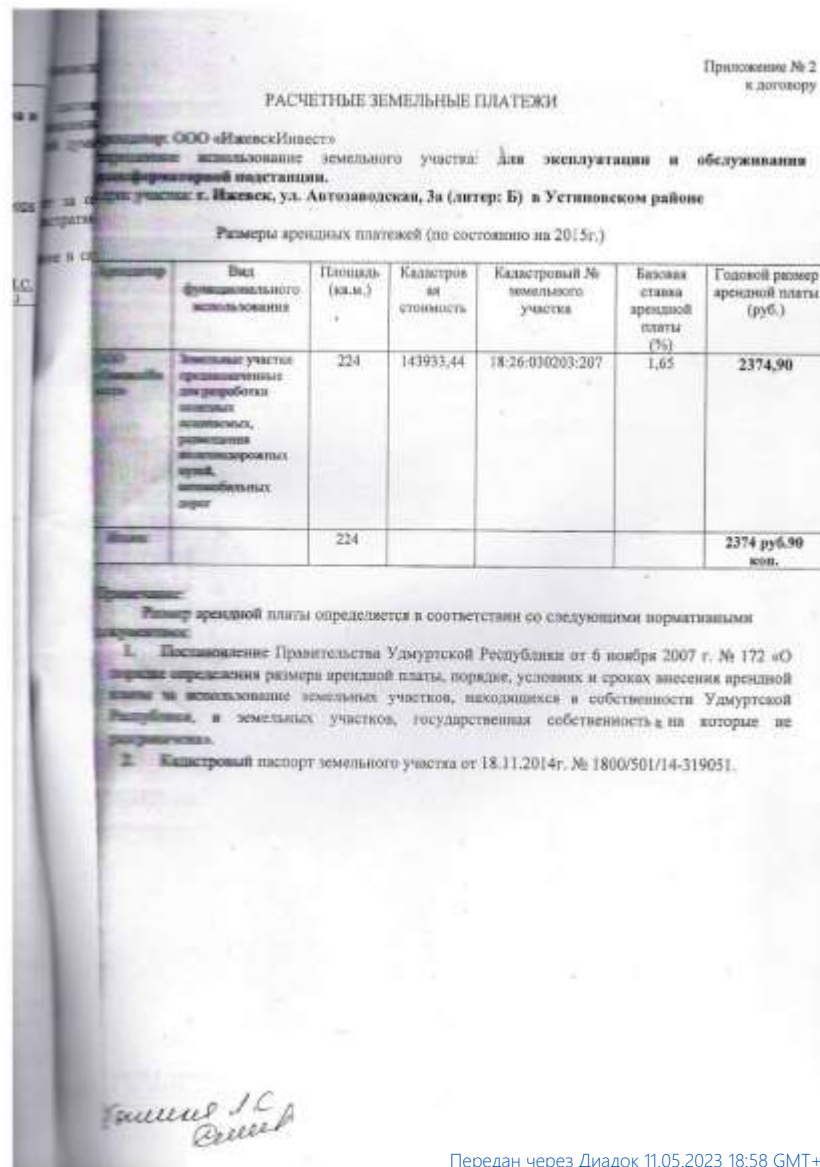
В. В. Карманов

Ижевск  
 19.01.2025









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

(контрактный № 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 **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 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»

- 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:

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, 1а 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 *Полов А.М.* действующего на основании *Приказа ИО-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 Калитиниковская,28, стр.4  
 ИНН 7801237157  
 ОГРН 1037800089250

*(А.В. Осипов)*

*(А.М. Полов)*



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

Номер регистрационного округа 11  
Привязана государственная регистрация  
добавительного соглашения  
Дата регистрации 25.05.2015г.  
Номер регистрации 14:01/2015-001/026-2015-1402/1  
Государственный регистратор Хузина Е.М.



Принято, проверено, проинформировано, прошито и зарегистрировано  
25.05.2015г. 15:01 час  
Государственный регистратор  
Хузина Е.М.  
подпись ХУЗИНА Е.М. 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. № 18-18/001-18/001/003/2015-161/01 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»* *Лисицын 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 Отделении - 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 возмещать 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 стороны 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. Снять Участок в субаренду в пределах срока Договора, передать 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. Исполновать 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юлевой ставки Банка России на ден

используются

7. **Глава**

«5.

установ

Договор

используются

используются

Росрес

Ар

17.08.20

Ар

неизвестно

начислен

П. №

27.01.20

используются

Управля

АО «Ал

ООО «

ШЕСТИ

Управля

по УР

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

используются

Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00

53b4c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f

Страница 164 из 227

Financial

Consulting

Group



исполнения денежного обязательства от размера неуплаченной 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
- АО «Альфа-банк»
- ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»
- Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

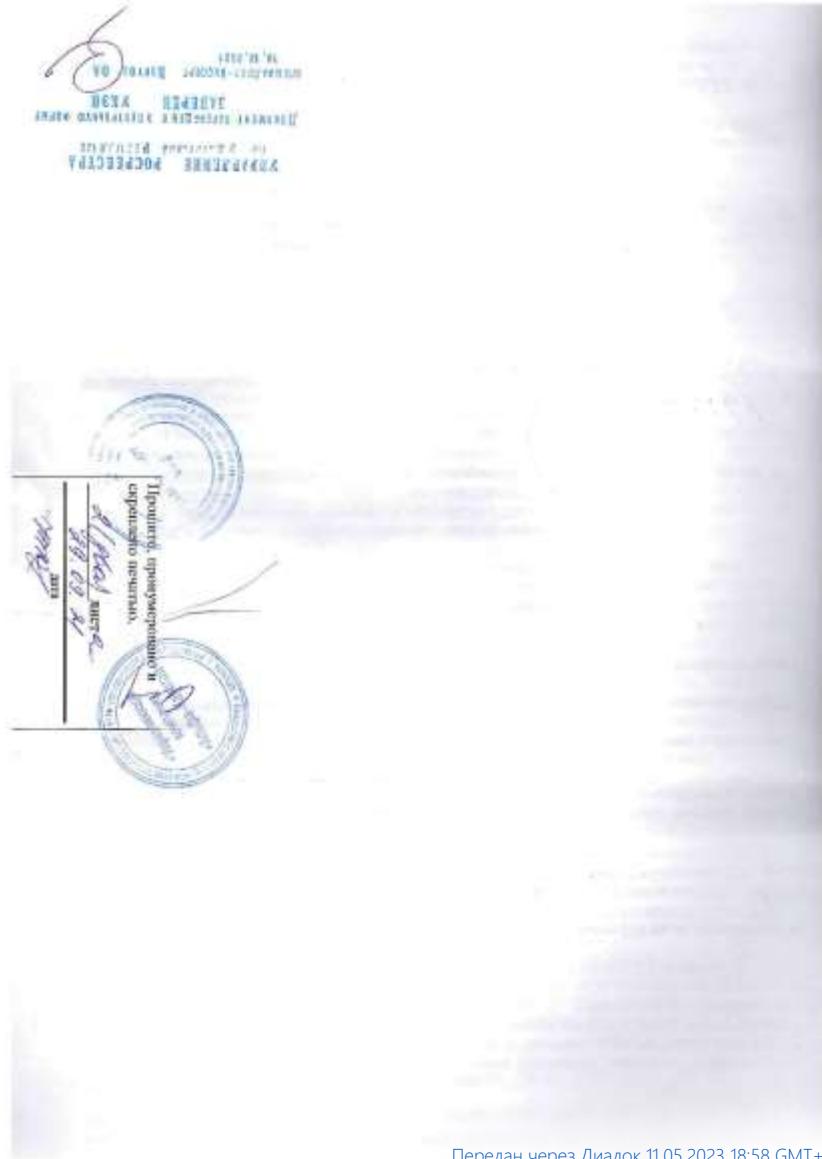
Юридические адреса Сторон

за Арендодателя: г. Ижевск, ул. Мухоморова, 116  
 ОГРН 1061831037300  
 ИНН 8311455293  
 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



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 Титианы 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.).
- 2.4. 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

  
Копия выдана  
12.01.2015

(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 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 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 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, отчужденной 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, иессин) 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><b>за Арендодателя:</b></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>И.В. Осипова 504-788</p>	<p><b>за Арендатора:</b></p> <p>ООО «Ижевский Инвест»                  ИНН 5905238584                  ОГРН 1055902893507                  Адрес: 426065, г.Ижевск, ул.Автозводская, 3а</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: right;">В.В. Каминский</p>
--	---

*Ижевский Инвест*



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИЖЕВСКА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ** №1465/2

От 30 декабря 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. Автозводская, 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 Фитинной 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. Автозводская, 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 пунктов, с учетом возможности присоединения к договору аренды земельного участка других пунктов 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.



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 в 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 обоим сторонам 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.

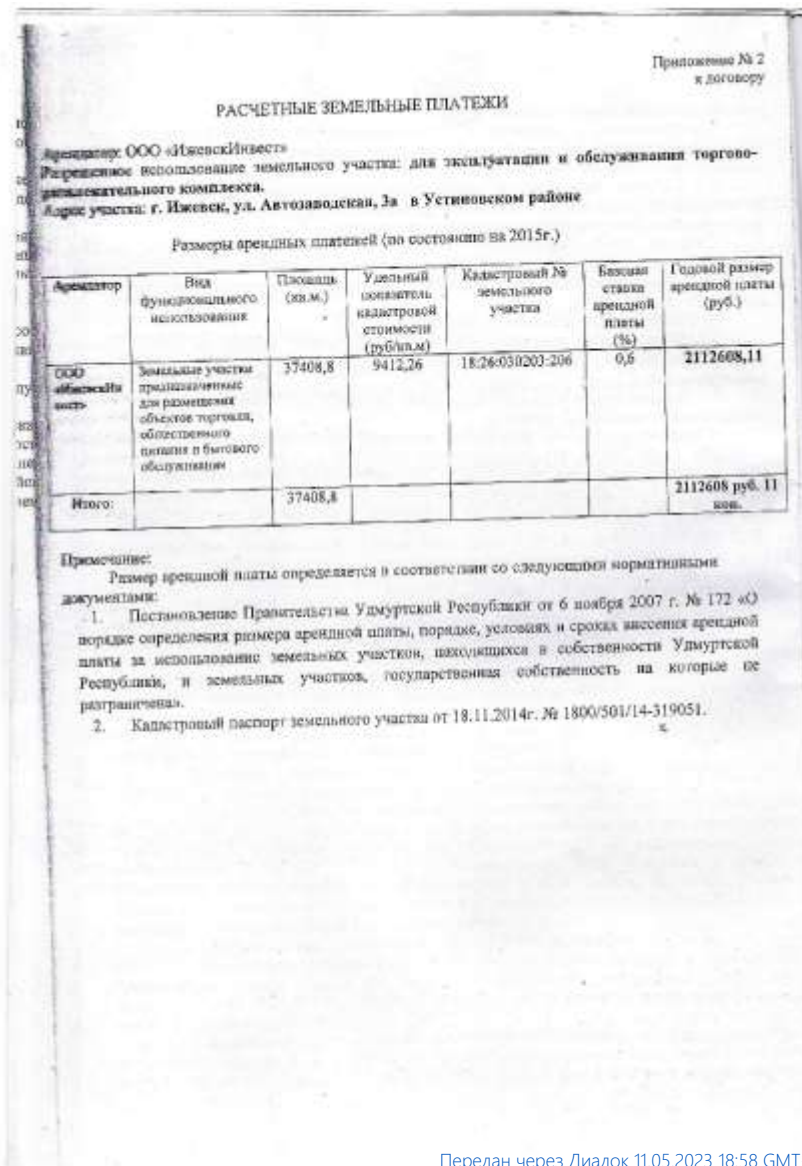
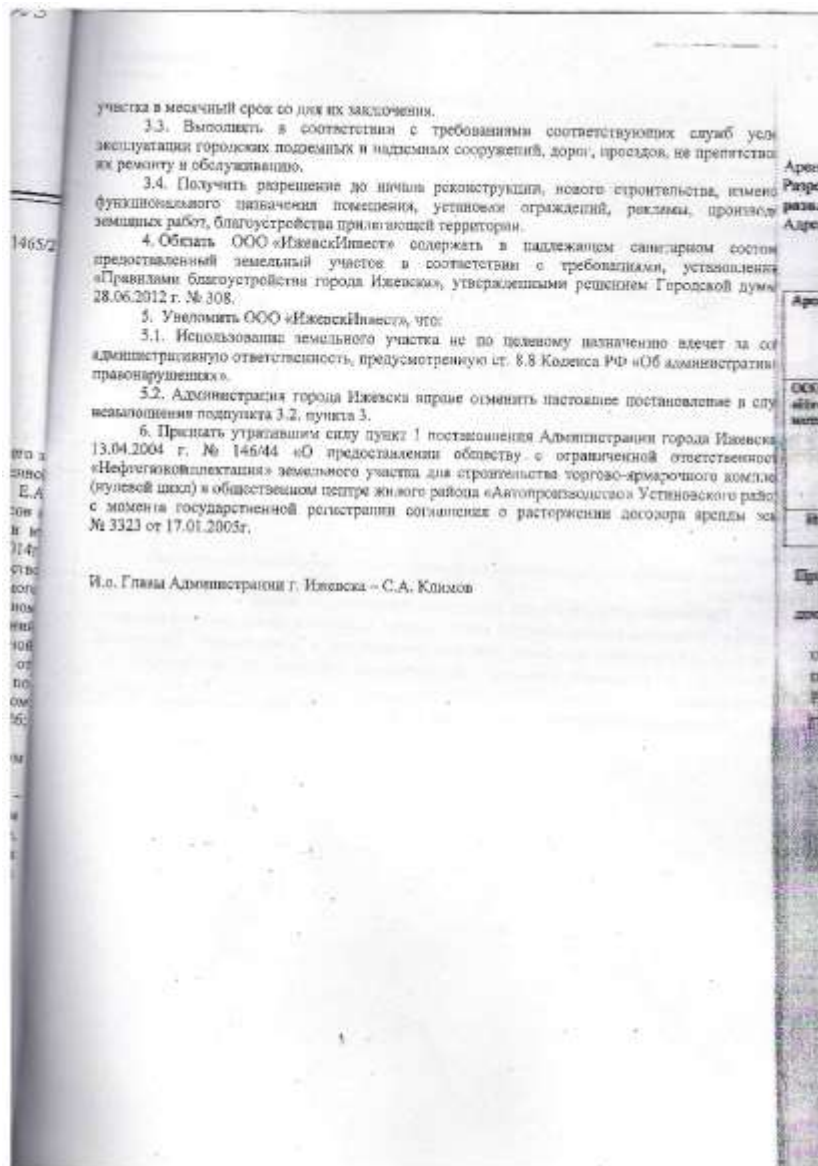
**IX. Приложения к Договору**

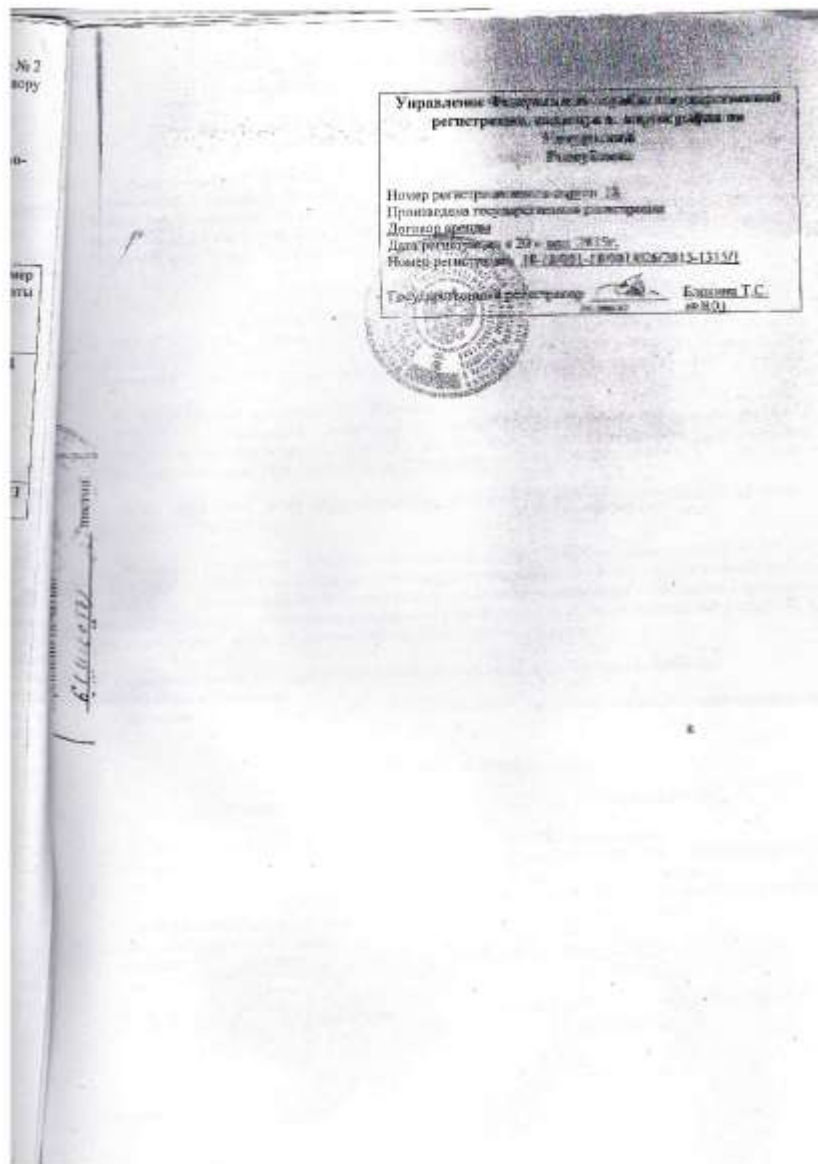
Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

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













**№**

**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) \_\_\_\_\_

Филиал Федерального государственного унитарного предприятия «Ростехинвентаризация»

Инвентарный номер	94:401:002:000019620:0002:20000
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**

\_\_\_\_\_ Должность \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_ (Фамилия И.О.)



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	прочие	7	6		
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 подземной части	1
6	Число этажей надземной части	1
7	Примечание	

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

Высота этажа	Отделочные работы										Навы и души					Лифты											
	Дверь										Без выемки в поручей выемки с сортовой плитой					Мушкетер											
	от ТЭЦ	от пром. предприятий	от собственной котельной	от АБВ нар.	излучающие	прочие	Без выемки в поручей выемки с сортовой плитой	с выемками в колоннах	с др. колоннами	Балконы	Случа	Естественное	от колонн	сетевые	Газоснабжение	Мушкетер	излучающие	групповые	Телефоны	Наличие ст. плиты	Эксплуатация						
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
II	КНС	3,07*3,08	9,4	3,72	35
Итого по дитере:			9,4		35



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

Мат.п.п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гнилость и т.п.)	Число этажей подземных элементов					f % износа к сроку службы (р. 7 стр.8 100)				
				Удельный вес по таблице	Порядок в удельному весу в %	Удельный вес констр.элем. с поправками	Износ, %						
Литера	В	Год постройки	Число этажей	Вид внутренней отделки					J				
				Вид внутренней отделки					J				
1	Фундаменты	Железобетонный ленточный	Новое	10	1	10	0	0					
2	а) стены и ок наружная отделка	Кирпичные	Новое	5	1	5	0	0					
				б) перегородки	-	-	-	-	-				
3	Перекрытия	чердачные	Железобетонные плиты	Новое									
		междуэтажные	-	-	62	1	62	0	0				
		надземные	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	оконные	-	-	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

$\% \text{ износа, приведенный к 100 по формуле}$ 
 $\% \text{ износа по } f \text{ к } 100 = \frac{\text{удельный вес по р. 7}}{\text{удельный вес по р. 7}} = 0$

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	
												Удельный вес по таблице
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
<b>Итого</b>		<b>100</b>	<b>x</b>		<b>100</b>	<b>x</b>			<b>100</b>	<b>x</b>		
Нижеследующие конструктивные элементы												
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
<b>Итого</b>		<b>100</b>	<b>x</b>		<b>100</b>	<b>x</b>			<b>100</b>	<b>x</b>		

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 (коэффициенты) на			Коэфф. затрат в цене в 2007	Стоимость инвентаризации с поправкой	Код объема работ, пункт, см. м	Возврат, стоимость, руб	Износ, %	Действ. стоимость, 2007г, руб.		
		до таблицы	после таблицы			до таблицы	после таблицы	после таблицы								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
В	КНС	27	14/м	м3	41,5	0,95	-	-	1,09	1,20	92,32	4769,7	33	1666,25	0	1666,25
<b>Итого</b>															<b>1666,25</b>	



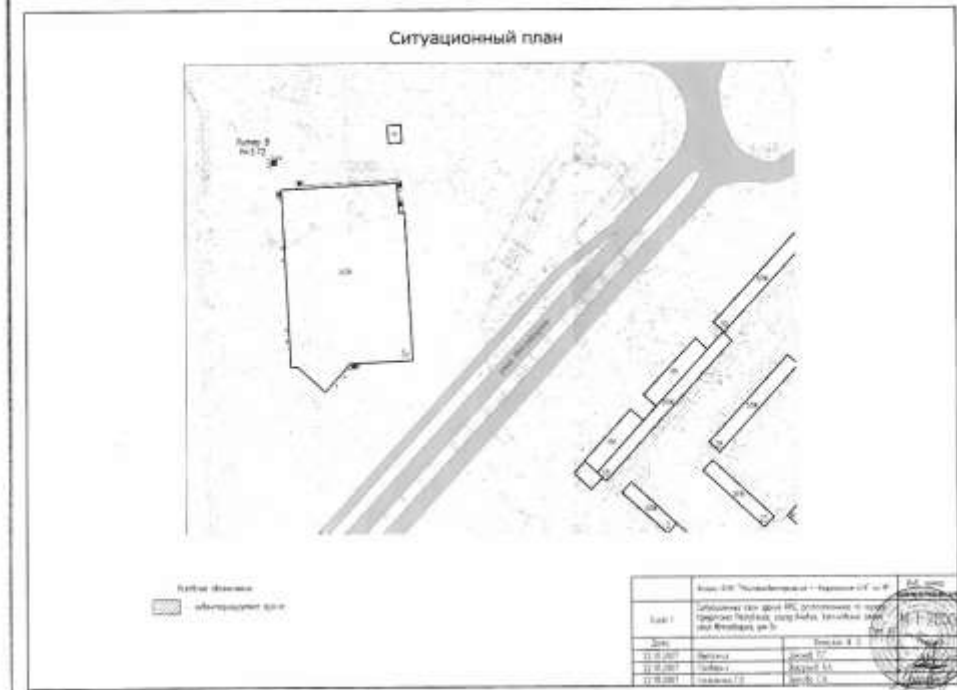
3. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ

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.	







10. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОРТАЛЬНЫМ ПЛАНАМ ЭТАЖА (СТРОЕНИЯ)

Литера по плану	Помещение (номер)	Торговые		Производственные		Складские		Помещения для хранения		Технические		Складские		Помещения для хранения		Технические		Складские		Помещения для хранения		Технические		Примечание
		Складские	Технические	Складские	Технические	Складские	Технические	Складские	Технические	Складские	Технические	Складские	Технические	Складские	Технические	Складские	Технические	Складские	Технические	Складские	Технические			
1	3																							
2	1																							
3	1																							
4	4																							
5	4																							
6	4																							
7	4																							
8	4																							
9	4																							
10	4																							
11	4																							
12	4																							
13	4																							
14	4																							
15	4																							
16	4																							
17	4																							
18	4																							
19	4																							
20	4																							
21	4																							
22	4																							
23	4																							
24	4																							
Итого по этажу:																								
Итого по 1 этажу:																								
Всего по этажу:																								

ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Фамилия И.О.	Выполнено	Проверено	
			Фамилия И.О.	Подпись
22.10.2007	Шоколов П.Г.	Полностью	Фамилия И.О. Полуралов А.А.	Подпись 

УЧЕТНО-КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ



Общество с ограниченной ответственностью  
"УДМУРТСКИЙ ЦЕНТР КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ИИ"

**ПАСПОРТ**  
**ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ**

На \_\_\_\_\_ здание  
(вид объекта учета)

Многофункциональный торгово-арматорный комплекс  
(значения 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 \_\_\_\_\_ (Черных Ю.Л.)



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	агропроезды	зеленые насаждения	грунт				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		13478,9						

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Торговая
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	Историческая информация	Вид объекта	Классификация по УЭД	Столбцы										Панели и другие	Лифты													
				Центральные					Периферийные																			
				на входе	на этаже	на выходе	от грота	от лифта	от АТЭУ	от АТЭУ	от лифта	от лифта	от лифта			от лифта												
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)

Этаж по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м	
1	2	3	4	5	6	
А	Многоэтапный торговый комплекс	цоколь 1, 2 этажи 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
	Досендцы			123,7		
	Крыши			88,2		
	Рампы			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 (отлично, хорошо, удовлетворительно, плохо и т.д.)	Удельный вес по таблице				% износа к среднему (пр.7) к гр.В.100	
				Удельный вес по таблице	Изношен к удельному весу в %	Удельный вес конструктивов с поправками	Износ, %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	Железобетонный монолит	Хорошее	5	1,00	5,00	8	0,40	
2	а) наружные, внутренние капитальные стены	Сэндвич панели с утеплителем	Хорошее	16	1,00	16,00	8	1,28	
		б) перегородки	Кирпичные, ГСП, оштукатуренные						Хорошее
3	Перегородки	каменные	Металлическое	13	1,00	13,00	8	1,04	
		междустановые	Металлическое						Хорошее
		надстановые	Хорошее						
4	Крыша	Плоская, рулонная кровля	Хорошо	7	1,00	7,00	8	0,56	
5	Полы	Керамическая плитка, линолеум, коррозия	Хорошее	9	1,00	9,00	8	0,72	
6	Прочие	оконные	Витражи ПВХ, ПВХ	9	1,00	9,00	8	0,72	
		дверные	ПВХ, деревянные, металлические						Хорошее
7	Отделка	штукатурная	Обои, покраска, керамическая плитка, полиэфирный пластик	10	1,00	10,00	8	0,80	
		наружная							
8	Сист. и электротехнические устройства	отопление	Централизованное	22	1,00	22,00	8	1,76	
		водопровод	Централизованный						
		канализация	Свои и городскую						
		гор. водоснабжение	Централизованное						
		газоснабжение							
		электроосвещение	Завитая проводка						Хорошее
лифты	Есть	Хорошее							
телефон	Приточно-вытяжная	Хорошее							
вентиляция									
9	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:  $\frac{\text{Значения стр.9} \times 100}{\text{удельный вес (стр.7)}} = \text{х}$

7. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА НЕОТАПЛИВАЕМЫХ ПРИСТРОЕК ЗДАНИЯ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ

Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	используемых	поправки	Удельный вес с поправками	Литера		Удельный вес по таблице	используемых	Удельный вес с поправками
	Гр. кап.						Гр. кап.				
Фундаменты						0,00					0,00
Стены и перегородки						0,00					0,00
Перекрытия						0,00					0,00
Крыша						0,00					0,00
Полы						0,00					0,00
Прочие						0,00					0,00
Отделочные работы						0,00					0,00
Электрооснащение						0,00					0,00
Прочие работы						0,00					0,00
<b>Итого</b>			<b>0</b>			<b>0,00</b>			<b>0</b>		<b>0,00</b>
<b>Процент износа</b>											
Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	используемых	поправки	Удельный вес с поправками	Литера		Удельный вес по таблице	используемых	Удельный вес с поправками
	Гр. кап.						Гр. кап.				
Фундаменты						0,00					0,00
Стены и перегородки						0,00					0,00
Перекрытия						0,00					0,00
Крыша						0,00					0,00
Полы						0,00					0,00
Прочие						0,00					0,00
Отделочные работы						0,00					0,00
Электрооснащение						0,00					0,00
Прочие работы						0,00					0,00
<b>Итого</b>			<b>0</b>			<b>0,00</b>			<b>0</b>		<b>0,00</b>
<b>Процент износа</b>											





# Документы, предоставленные Заказчиком (117/157)

№ 10. ЧАСТЬ 10 ЛИНЕЙНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ЦЕНТРА (СТРОЕНИЙ) И ЕГО ЧАСТЕЙ, руб.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			11	12	13	14	15	16	17	18
									в руб.	коэф.	коэф.								
Линейно-инвентаризационная стоимость в ценах 2018 г., руб.	№ строения, пристройки, сооружения	№ строения	№ этажа	Назначение	Становая площадь по плану	Удельный вес	пр. инв. зап.	этаж., район	коэф. (коэффициент) инв.	в ценах 1994 г.	в ценах 2018 г.	Становая площадь, кв. м	К-во об-ект. инв. в кв. м	Восстановительная стоимость в ценах 2018 г., руб.	Финансовый индекс, %	Действительная стоимость в ценах 2018 г., руб.			
А	Многофункциональный жилищно-коммунальный комплекс	33	3/а	эл.	21,29	1,00	0,00	1,14	1,17	119,94	2228	197074	623 334 600,0	4	573 467 832,0				
<b>Итого</b>																			

## 10. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ

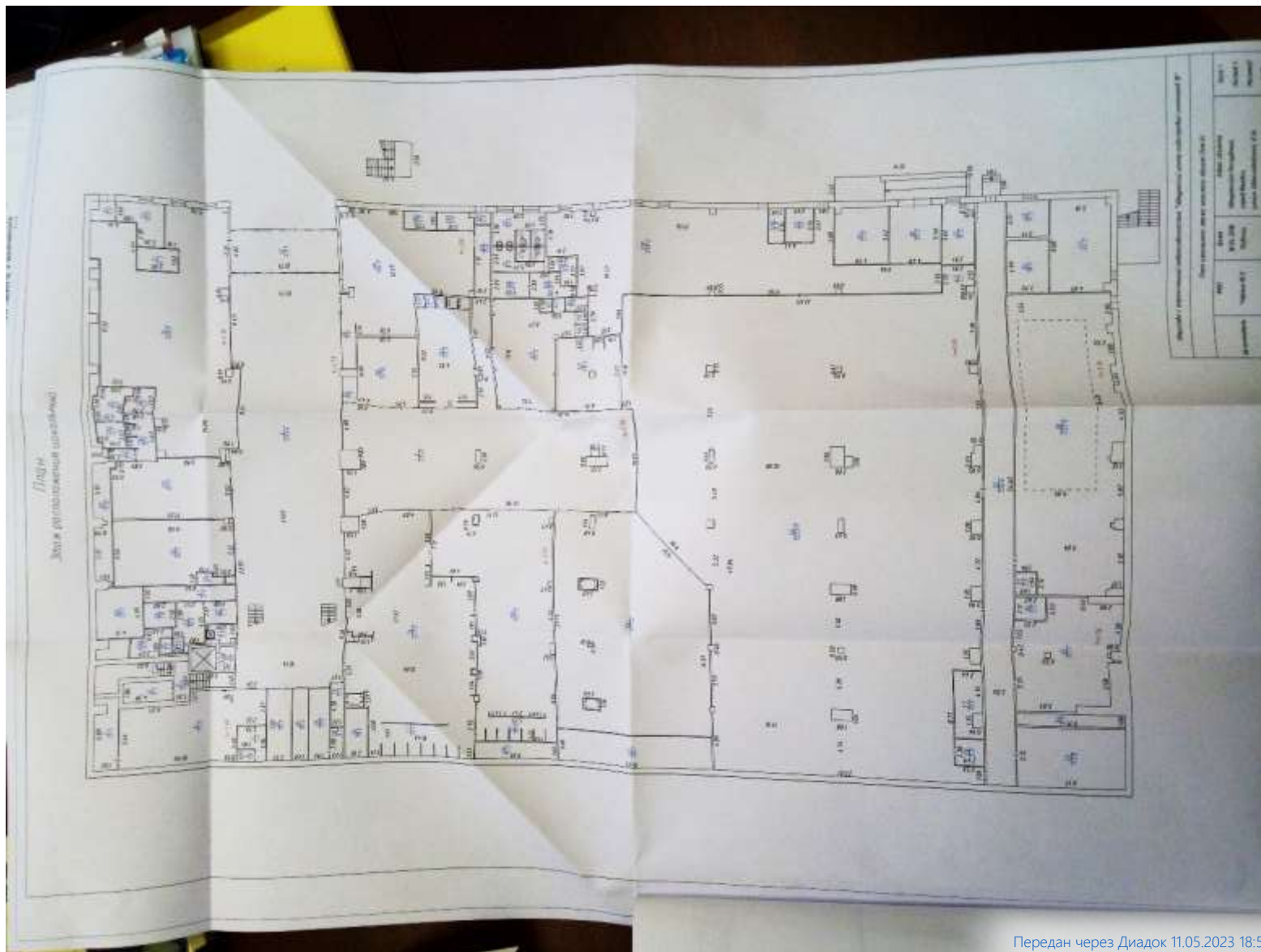
Полная балансовая стоимость	
Остаточная балансовая стоимость	
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2018 г. (руб.)	573 467 832,0

Дополнительная информация:

## ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

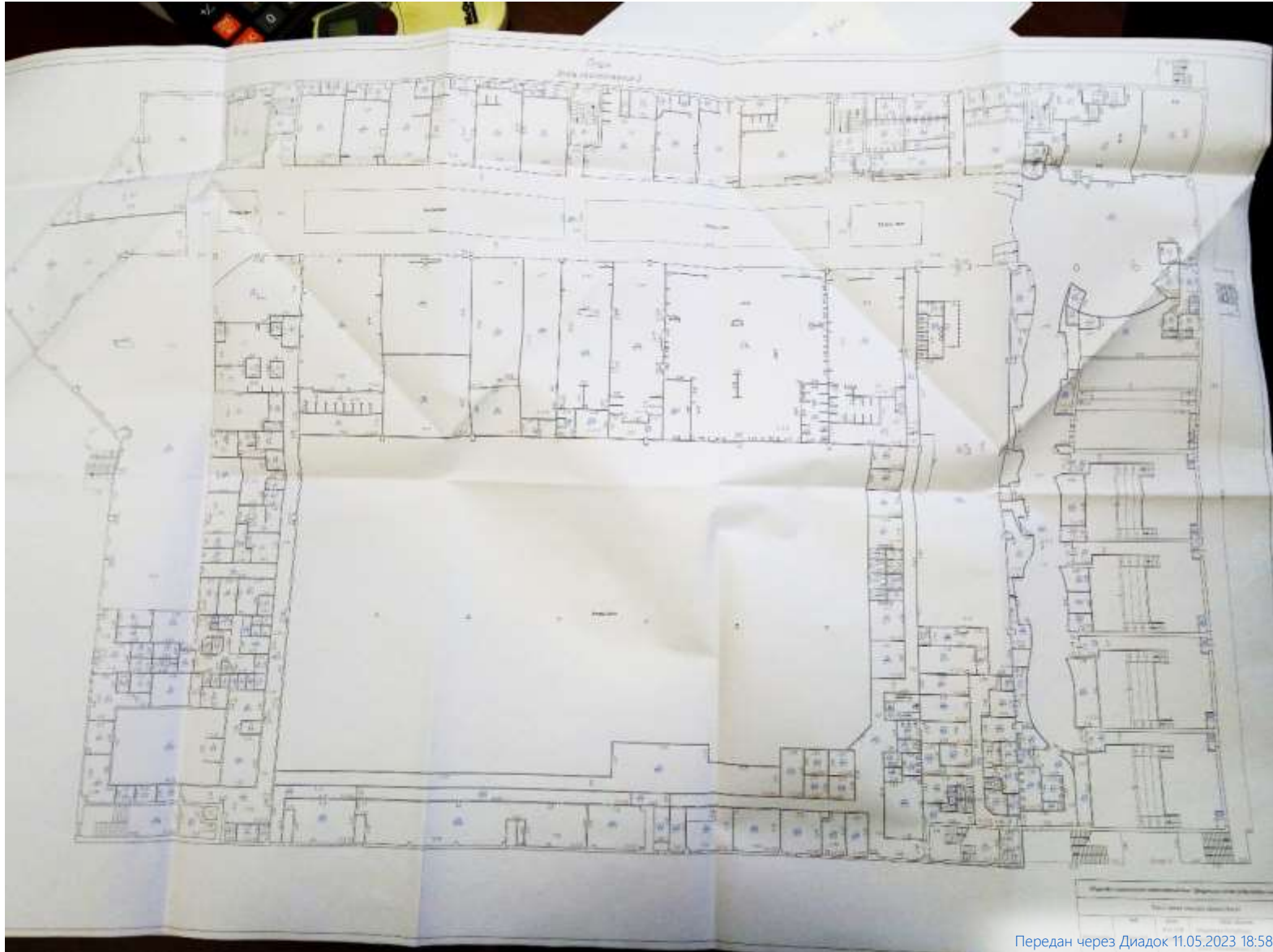
Дата обследования	Выполнил			
	Фамилия И.О.	Подпись		
16.04.2018	Черных Ю.Л.			





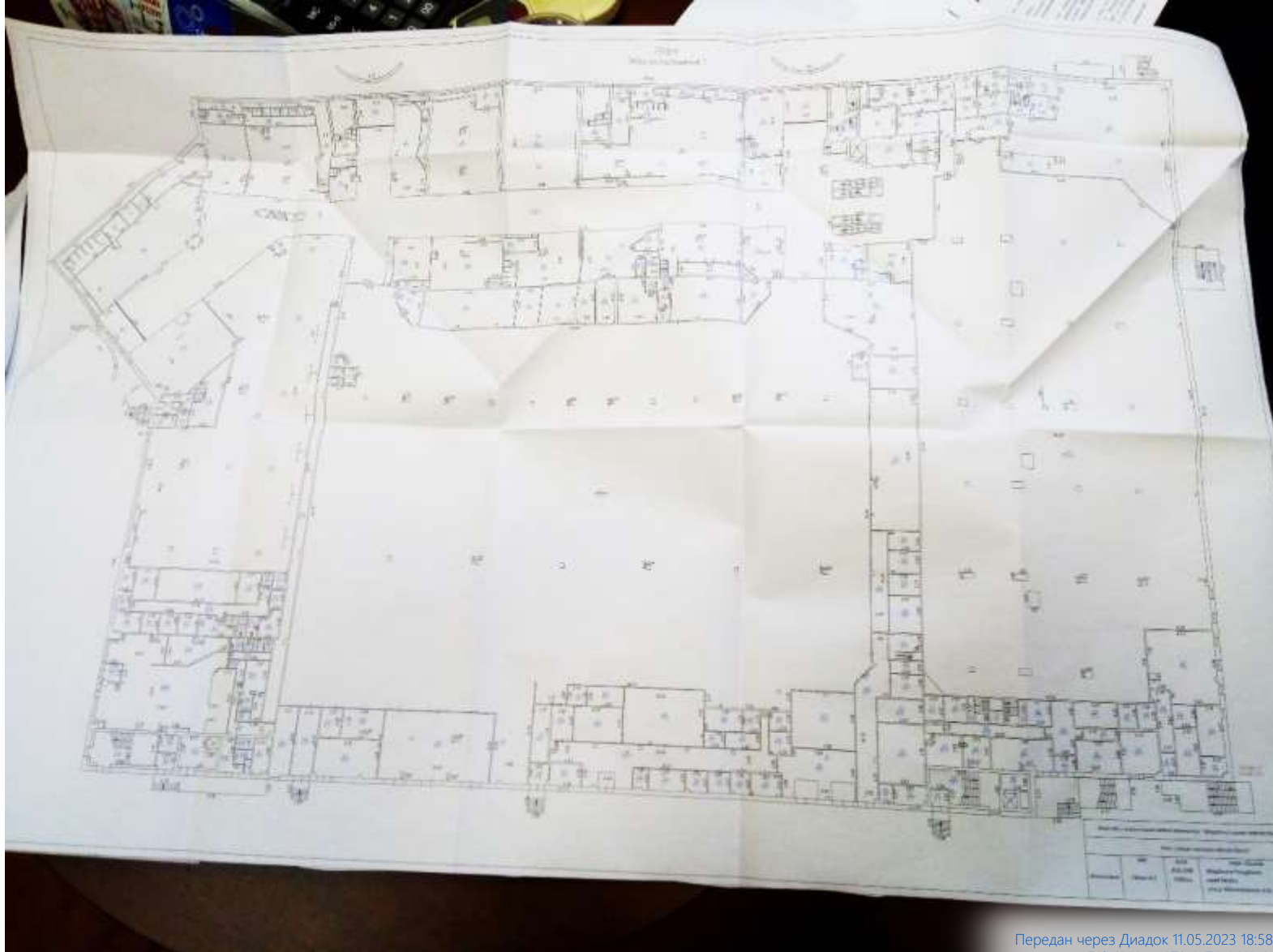
Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 181 из 227





Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 182 из 227

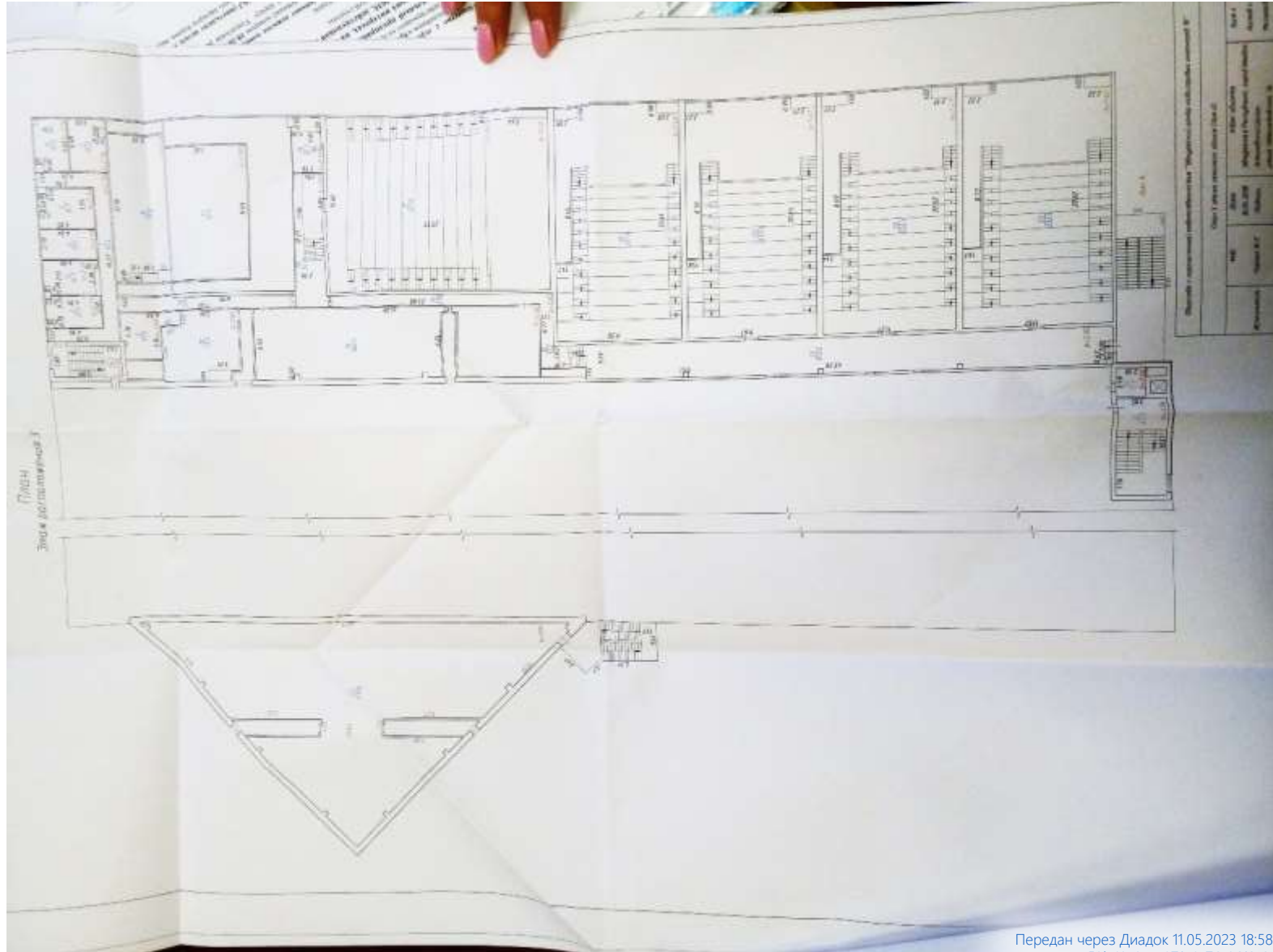




Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 183 из 227







Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 184 из 227







# Документы, предоставленные Заказчиком (124/157)

1	Купон	111.1			1.16
2	Кабанет	191.5			2.29
3	Портрет	5.3			2.29
4	Нарвала	21.7			1.92
5	Прокрутки	16.3			2.76
6	Кабанет	9.5			2.48
7	Кабанет	6.8			2.48
8	Кабанет	4.6			3.36
9	Склад	81.6			3.56
10	Портрет	2.8			2.79
11	Портрет	31.1			2.79
12	Склад	10.0			2.29
13	Коридор	1.8			2.29
14	Портрет	4.2			2.29
15	Портрет	131.1			2.29
16	Портрет	0.6			3.17
17	Портрет	24.6			3.17
18	Портрет	3.8			3.17
19	Портрет	38.7			3.17
20	Портрет	20.5			3.17
21	Портрет	1.5			3.17
22	Портрет	23.5			3.17
23	Портрет	78.3			3.17
24	Портрет	2.8			3.17
25	Портрет	3.9			3.17
26	Портрет	7.0			3.17
27	Портрет	183.1			3.17
28	Портрет	11.7			3.17

1	Купон	111.1			1.17
2	Кабанет	191.5			3.68
3	Портрет	5.3			2.68
4	Нарвала	21.7			3.37
5	Прокрутки	16.3			3.37
6	Кабанет	9.5			2.68
7	Кабанет	6.8			2.68
8	Кабанет	4.6			3.68
9	Склад	81.6			3.21
10	Портрет	2.8			3.37
11	Портрет	31.1			3.37
12	Склад	10.0			3.37
13	Коридор	1.8			3.37
14	Портрет	4.2			3.37
15	Портрет	131.1			3.37
16	Портрет	0.6			3.37
17	Портрет	24.6			3.37
18	Портрет	3.8			3.37
19	Портрет	38.7			3.37
20	Портрет	20.5			3.37
21	Портрет	1.5			3.37
22	Портрет	23.5			3.37
23	Портрет	78.3			3.37
24	Портрет	2.8			3.37
25	Портрет	3.9			3.37
26	Портрет	7.0			3.37
27	Портрет	183.1			3.37
28	Портрет	11.7			3.37
29	Портрет	6.8			3.37
30	Портрет	11.8			3.37
31	Портрет	360.9			3.37
32	Портрет	7.5			3.37
33	Портрет	6.5			3.37
34	Портрет	47.5			3.37
35	Портрет	2.8			3.37
36	Портрет	5.2			3.37
37	Портрет	32.5			3.37
38	Портрет	56.2			3.37
39	Портрет	18.9			3.37
40	Портрет	13.9			3.37
41	Портрет	9.7			3.37
42	Портрет	12.8			3.37
43	Портрет	16.8			3.37
44	Портрет	10.8			3.37
45	Портрет	9.0			3.37
46	Портрет	16.8			3.37
47	Портрет	12.2			3.37
48	Портрет	23.0			3.37
49	Портрет	4.3			3.37
50	Портрет	13.6			3.37
51	Портрет	9.2			3.37
52	Портрет	19.2			3.37
53	Портрет	11.7			3.37
54	Портрет	11.7			3.37
55	Портрет	11.7			3.37
56	Портрет	11.7			3.37
57	Портрет	11.7			3.37
58	Портрет	11.7			3.37
59	Портрет	11.7			3.37
60	Портрет	11.7			3.37
61	Портрет	11.7			3.37
62	Портрет	11.7			3.37
63	Портрет	11.7			3.37
64	Портрет	11.7			3.37
65	Портрет	11.7			3.37
66	Портрет	11.7			3.37
67	Портрет	11.7			3.37
68	Портрет	11.7			3.37
69	Портрет	11.7			3.37
70	Портрет	11.7			3.37
71	Портрет	11.7			3.37
72	Портрет	11.7			3.37
73	Портрет	11.7			3.37
74	Портрет	11.7			3.37
75	Портрет	11.7			3.37
76	Портрет	11.7			3.37
77	Портрет	11.7			3.37
78	Портрет	11.7			3.37
79	Портрет	11.7			3.37
80	Портрет	11.7			3.37
81	Портрет	11.7			3.37
82	Портрет	11.7			3.37
83	Портрет	11.7			3.37
84	Портрет	11.7			3.37
85	Портрет	11.7			3.37
86	Портрет	11.7			3.37
87	Портрет	11.7			3.37
88	Портрет	11.7			3.37
89	Портрет	11.7			3.37
90	Портрет	11.7			3.37
91	Портрет	11.7			3.37
92	Портрет	11.7			3.37
93	Портрет	11.7			3.37
94	Портрет	11.7			3.37
95	Портрет	11.7			3.37
96	Портрет	11.7			3.37
97	Портрет	11.7			3.37
98	Портрет	11.7			3.37
99	Портрет	11.7			3.37
100	Портрет	11.7			3.37

Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 187 из 227





Документы, предоставленные Заказчиком (125/157)

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Цена	Сумма
48	Берёзовый лист	шт	10000		3,19
49	Крупа пшеничная	кг	71,2		2,46
51	Средний шпир	шт	1927		2,04
52	Волокна хлопчатобумажные	кг	7,2		2,06
53	Волокна хлопчатобумажные	кг	14,8		2,08
54	Боросилат	кг	6,9		2,08
55	Боросилат	кг	16,6		2,08
56	Табур	шт	4,7		2,48
57	Берёза	шт	24,1		2,60
58	Берёза	шт	7,1		2,60
59	Берёза	шт	5,8		2,60
60	Клеи ПВА	кг	17,4		2,60
61	Боросилат	кг	5,7		2,60
62	Служба безопасности	шт	36,5		2,60
63	Табур	шт	5,8		2,60
64	Боросилат	кг	20,4		2,60
65	Боросилат	кг	16,8		2,60
66	Сурьма	кг			2,70
67	Половое изделие	шт	20,2		2,70
68	Боросилат	кг	6,1		2,70
69	Гаржир	кг	12,3		2,70
70	Гаржир	кг	15,9		2,70
71	Защитная маска	шт			2,85
72	Волокна хлопчатобумажные	кг	8,2		2,70
73	Волокна хлопчатобумажные	кг	4,3		2,18
74	Ткань	кг	1,3		2,18
75	Ткань	кг	5,2		2,18
76	Полоса	кг	1,9		2,18

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Цена	Сумма
77	Ткань	кг	1,1		2,18
78	Ткань	кг	1,3		2,18
79	Универсал	шт	4,7		2,18
80	Табур	шт	4,2		2,46
81	Ткань	кг	4200,2		9,21
82	Клеи ПВА	кг	4,3		2,98
83	Половое изделие	шт	0,8		2,98
84	Боросилат	кг	1,2		3,06
85	Клеи ПВА	кг	5,7		2,98
86	Глиняная ваза	шт	3,5		2,98
87	Ткань	кг	17,1		2,98
88	Ткань	кг	8,5		3,16
89	Половое изделие	шт	20,5		3,16
90	Ткань	кг	35,6		3,16
91	Ткань	кг	19,6		3,16
92	Ткань	кг	19,9		3,16
93	Ткань	кг	24,2		3,16
94	Половое изделие	шт	3,2		3,16
95	Сурьма	кг	3,6		3,16
96	Половое изделие	шт	4,7		3,16
97	Половое изделие	шт	3,8		3,16
98	Ткань	кг	8,2		3,16
99	Ткань	кг	18,1		3,16
100	Ткань	кг	118,8		3,16
101	Половое изделие	шт	6,2		3,16
102	Клеи ПВА	кг	20,0		3,16
103	Половое изделие	шт	12,1		3,16
104	Боросилат	кг	22,6		3,16
105	Мешки	шт	9,2		3,16
106	Половое изделие	шт	11,5		3,16

Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 188 из 227



# Документы, предоставленные Заказчиком (126/157)

108	Масло-картоне камере	109	2,89
109	Буршар	54,2	2,96
110	Холодильная камера	8,2	2,90
111	Холодильная камера	11,7	3,00
112	Холодильная камера	16,0	4,20
113	Холодильная камера	46,3	4,20
114	Прочисточная мука	8,5	4,20
115	Табур	3,9	4,30
116	Резервуар	83,4	4,30
117	Холодильная камера	54,8	3,27
118	Резервуар	104,2	3,81
119	Буршар	16,5	2,59
120	Холодильная камера	12,3	2,59
121	Питательное устройство	9,9	2,59
122	Холодильная камера	12,9	2,48
123	Холодильная камера	27,3	2,49
124	Молочный паст	35,5	2,48
125	Молочное	5,3	2,49
126	Резервуар	13,6	2,48
127	Холодильная камера	9,1	2,49
128	Молочная	5,5	2,48
129	Скотный паст	6,2	2,49
130	Очистное устройство	7,5	2,48
131	Очистный паст	10,1	2,48
132	Буршар	6,5	3,42
133	Холодильная камера	7,2	3,81
134	Холодильная камера	6,9	3,81
135	Холодильная камера	11,7	2,48
136	Холодильная камера	4,7	3,81

137	Буршар	6,4	2,49
138	Резервуар	171,2	2,49
139	Холодильная камера	10,2	4,49
140	Буршар	9,3	4,81
141	Прочисточная мука	23,0	4,18
142	Буршар	2,9	2,97
143	Царапан	2,1	2,97
144	Волочилка	9,3	2,97
145	Буршар	2,8	2,97
146	Подобное устройство	1,2	2,97
147	Саруца	10,3	2,97
148	Буршар	4,0	2,97
149	Табур	6,0	2,97
150	Буршар	4,5	2,97
151	Табур	2,2	2,97
152	Детская машина	1,8	2,97
153	Универсальная	1,8	2,97
154	Саруца	1,8	2,97
155	Универсальная	1,6	2,97
156	Саруца	2,9	2,97
157	Буршар	2,6	2,97
158	Молочная	4,3	2,97
159	Горючий паст	2,1	2,97
160	Волочилка	9,0	2,97
161	Подобное устройство	15,8	2,97
162	Буршар		2,97
163	Молочная		2,97
164	Буршар		2,97
165	Молочная		2,97
166	Буршар		2,97
167	Молочная		2,97
168	Буршар		2,97
169	Молочная		2,97
170	Буршар		2,97
171	Молочная		2,97

Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 189 из 227























# Документы, предоставленные Заказчиком (135/157)

Ижевские Архитектурно-строительный надзор г.Ижевска

### РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО № 408

**ООО «Ди Ви Ай Ижевск»**

Выдано \_\_\_\_\_  
Наименование организации и заказчика (застройщика)

\_\_\_\_\_ С указанием расчетного счета в банковском учреждении

На выполнение **Строительство торгово-архитектурного комплекса**

\_\_\_\_\_ Указывает виды строительного-монтажных работ в многоквартирном объекте

Расположенного по адресу: **г.Ижевск, Удмуртской район,  
 Общественный центр жилого района «Автопроездистские», ул.Автозащитская**

Проектная документация индивидуальная разработана \_\_\_\_\_  
Имя, серия проекта  
**ООО «Архстройпроект»**

\_\_\_\_\_ Наименование организации с указанием расчетного счета в банковском учреждении (ини. Д 318738 от 24.05.2002г.)

Технический надзор поручен **Надеждиной 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

\_\_\_\_\_ Архитектура

Объемы участка \_\_\_\_\_

Срок действия разрешения **11 декабря 2006 года**

Дата выдачи разрешения **28 декабря 2005 года**

Начальник инспекции Архстройнадзора \_\_\_\_\_  
 Г.Ижевска И.В. Широков

Действие разрешения продлено до \_\_\_\_\_  
 Начальник инспекции Архстройнадзора \_\_\_\_\_  
 Г.Ижевска А.В. Шаробаров

*Разрешение № 408 от 28.12.2005 г. зарегистрировано в Удмуртском государственном кадастре в Ижевском территориальном подразделении Минземдела УР 19.10.2006 г.*

*Лицевой выкуп земли Ижевским территориальным подразделением Минземдела УР № 19.10.2006 г. 58-88-93*

*Разрешение № 408 от 28.12.2005 г. зарегистрировано в Удмуртском государственном кадастре в Ижевском территориальном подразделении Минземдела 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 дополнительными соглашениями 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 (138/157)

№	Идентификационный номер	Наименование имущества	Реализационная цена, без НДС (руб.)
24	00000078	100% доля участия МПН в уставе ООО (ИП)	1 807 642,18
25	00000013	Металл конструктив 3-ч. арматурный 15 линии	123 978,38
26	00000031	Шаровая система теплоизоляции	6 970,19
27	00000049	Шаровая система теплоизоляции	16 481,184,00
28	00000041	Системный корпус 1,0*1,62	34 351,80
29	00000043	Системный корпус 1,0*1,62	34 351,80
30	00000044	Системный корпус 1,0*1,62	34 351,80
31	00000042	Системный корпус 1,0*1,62	34 351,80
32	00000039	Системный корпус 1,0*1,62	48 525,34
33	00000018	Системный корпус 1,0*1,62	22 244,87
34	00000012	Системный корпус 1,0*1,62	20 379,87
35	00000011	Системный корпус 2,0*1,6	46 174,82
36	00000010	Системный корпус 3*2	90 706,25
37	00000014	Системный корпус 3*2	89 786,25
38	00000017	Системный корпус 3*2	90 786,25
39	00000018	Системный корпус 4*7	281 624,98
40	00000019	Системный корпус 4*7	281 624,98
41	00000020	Системный корпус 4*7	281 624,98
42	00000021	Системный корпус 4*7	281 624,98
43	00000022	Системный корпус 4*7	281 624,98
44	00000023	Системный корпус 4*7	281 624,98
45	00000024	Системный корпус 4*7	281 624,98
46	00000025	Системный корпус 4*7	281 624,98
47	00000026	Системный корпус 4*7	281 624,98
48	00000047	Системный корпус 8*8	87 871,52
49	00000048	Системный корпус 8*8	87 871,52
50	00000049	Системный корпус 8*8	87 871,52
51	00000051	Системный односторонний корпус 5,6*7 м	84 311,20
52	00000077	Система вентиляции, кондиционирования и дренажа	17 825 461,25
53	00000027	Система вентиляции, кондиционирования и дренажа	12 174,86
54	00000028	Система вентиляции, кондиционирования и дренажа	170 223,44
55	00000027	Система пожарной сигнализации (10 датчик)	77 241,92
56	94	Система пожарной сигнализации (10 датчик)	84 880,23
57	00000076	Система пожарной сигнализации (10 датчик)	6 770 482,46
58	00000075	Система пожарной сигнализации и система оповещения	32 248 684,74
59	00000073	Система пожарной сигнализации на объектах здания	10 131,61
60	00000046	Земельный участок 100 кв. м (ИП)	1 032 229,82
61	00000047	Земельный участок 100 кв. м (ИП)	1 032 229,82
62	00000048	Земельный участок 100 кв. м (ИП)	1 754 463,77
63	00000049	Земельный участок 100 кв. м (ИП)	1 754 463,77
64	00000050	Земельный участок 10 кв. м по 4000 метров	1 214 962,23
65	00000049	Земельный участок 10 кв. м по 4000 метров	1 214 962,23
66	00000029	Средства пожаротушения	10 528,23
67	00000090	Средства пожаротушения (КОС-282) в авто на ГТД	1 909 728,38
68	00000059	Трансформатор электр. 3-х фаз. (ТМ-1000/10/04)	87 343,61
69	00000111	Трансформатор электр. 3-х фаз. (ТМ-1000/10/04)	87 343,61
70	00000102	Трансформатор электр. 3-х фаз. (ТМ-1000/10/04)	87 343,61
71	00000103	Трансформатор электр. 3-х фаз. (ТМ-1000/10/04)	87 343,61
72	00000104	Устройство ввода кабеля ПЭВ-Пр. 3 ПЭВ в кабель 34 шт.	273 112,22
73	00000075	Кабель ВВГ-2-0,3/2+0,4 вв ВВГ-П-0,3/30	220 210,50
74	00000076	Кабель ВВГ-2-0,3/2+0,4 вв ВВГ-П-0,3/30	220 210,50
75	00000045	Вентиляция системы канализации	11 486 409,40
76	00000079	Нагреватель системы канализации	2 227 155,43
77	00000064	Воздуховод системы канализации	2 751 445,13
78	00000065	Воздуховод системы канализации	6 646 295,40
79	00000066	Воздуховод системы канализации	2 751 445,13
80	00000067	Воздуховод системы канализации	4 308 714,11
81	00000082	Наружная канализация-факельная канализация	4 047 648,94
82	00000081	Наружная канализация	81 821 827,06

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 (139/157)











## 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 подъемные 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 м. кв., объем строительных 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 здания<sup>1</sup>

Параметр	Значение
Адрес объекта недвижимости	Удмуртская Республика, Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а
Кадастровый номер здания	18-26-01031-143
Назначение объекта недвижимости	Торговое
Назначение объекта недвижимости	Многофункциональный тип непроизводный комплекс
Котировка оценки объекта недвижимости	3, в том числе земельный, отив
Материал наружных стен здания	Смешан кирпич и утеплитель
Год завершения строительства объекта недвижимости	2007
Площадь объекта недвижимости, кв. м	32912,4
Строительный объем, куб. м	193674
Площадь застройки, кв. м	15478,9
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.,

<sup>1</sup> 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 (поковый этаж) расположены:

- торговые предприятия (бутики) (Ф3.1);
- гипермаркет цифровой и бытовой техники (Ф3.1);
- островная торговля (Ф3.1).

В коридорах покового 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 размещена при условии, если не происходит 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:

- кинопроспективная 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.

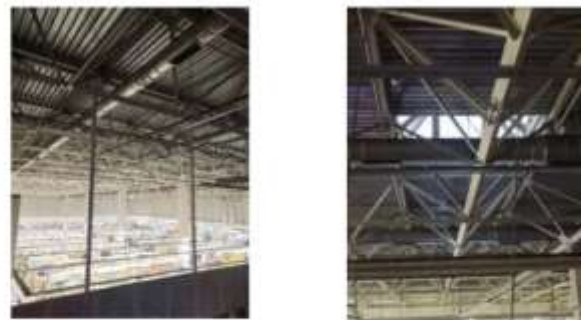
#### 2.4.1. Фундаменты

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), тала фундаментов сохранены. Антикоррозионная 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. Промемы 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 и повреждений, в т.ч. в проемах и перемычках отделочных и фактурных слоев не выявлено, участков намокания и отсыривания 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



Входы в торговые помещения 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, крепежных 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 клетки

#### 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 и поддерживает качество 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 теплыми 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



агрегатов, радиальных вентиляторов, клапанов, задвижек не обнаружено. Вентиляционные и дымовые каналы проходными.



Установка приточно-вытяжной вентиляции

Для поддержания оптимальных параметров микроклимата в помещениях агрегатов 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 пестичных клапанах хомутов, запаков, заварок не обнаружено. Капельные течи в местах врезки запорно-регулирующей арматуры отсутствуют. Для учета тепловой энергии установлен и едан 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 еше и системой рекуперации за счет объема тепла от воздуха, выводимого из здания вытяжной еветовой.



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 выставкой



Здание КНС отдельностоящее

**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 вспомогательным. 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 сисъединки, 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.



Печенье ТП-РП



Электропитание в здании ТРП



**2.4.16. Система противопожарной защиты**

Тип системы - автоматическая. В наличии система оповещения и управления эвакуацией, система приточно-вытяжной приточно-вытяжной вентиляции. Агрегатная 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 степеню 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) - балки	REI 15 R 15
Лестничные клетки: - внутренние стены - марши и площадки лестниц	REI 90 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 уровня 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.



Помещения второго этажа отделены противопожарной перегородкой I-го типа от торгового зала гипермаркета и кафе.





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 электробезопасности (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.



# Документы, предоставленные Заказчиком (155/157)



г. Москва "12" октября 2023 г.

Странное имущество общества «РССС-Гаранти», включенное в кадастровый «Строитель» в лице Страховой организации Агентства по работе с недвижимым имуществом Дирекции города Ижевска-Смоленска Дачной Отдел Автодорожной (ОПТРО) 2177160017918, зарегистрированное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автодорожная, д.3а (далее ОПТРО) и Общество с ограниченной ответственностью «СВ-Альфа-Капитал» ДУ, зарегистрированное по адресу Дирекция Центра по работе с инвестором/заказчиком и оператором объектов Дачной Отдела Автодорожной (ОПТРО) 2177160017918, в другой стороне, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**  
 1.1. По настоящему договору Страховщик обязуется, за обусловленную договором плату (страховую премию), при наступлении предусмотренных в договоре страховых случаев, возместить Страхователю и (или) иным лицам, в пользу которых заключен договор (далее – «Выгодоприобретатель»), принадлежащие имуществу, подлежащие возмещению, а Страхователь обязуется своевременно вносить страховые взносы в пользу Страховщика в соответствии с условиями настоящего договора.  
 1.2. Настоящий договор заключен по инициативе:  
 а) Страхователя; возмещать выгодоприобретателя, или в пользу других лиц/лицей/САО РССС - Гарантия от 01.08.2023, далее по тексту кратко «Страхователь»;  
 б) Заказчик на страховании имущества возмещать Страхователь и Выгодоприобретатель.  
 Неполучивший часть настоящего договора возмещать Страхователь и Выгодоприобретатель.

- 2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ**
- 2.1. По настоящему договору застрахованы следующие имущества (далее по тексту – застрахованные имущества):
  - 2.1.1. здание (капитальное конструктивное здание, инженерное оборудование, внутреннее отопление, вентиляционная установка) общей площадью 127,1 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автодорожная, д.3а (далее ОПТРО) № 18.26.030301.161, на страховую сумму 18 262 000.00 (восемнадцать миллионов две тысячи и 000/100) рублей;
  - 2.1.2. помещение (капитальное конструктивное здание, инженерное оборудование, внутреннее отопление, вентиляционная установка) общей площадью 266,1 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автодорожная, д.3а (далее ОПТРО) № 18.26.030301.165, на страховую сумму 6 133 000.00 (шесть миллионов сто тридцать три тысячи и 000/100) рублей;
  - 2.1.3. нежилое (капитальное конструктивное здание, инженерное оборудование, внутреннее отопление, вентиляционная установка) общей площадью 1 682,7 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автодорожная, д.3а (далее ОПТРО) № 18.26.030301.175, на страховую сумму 18 113 900.00 (восемнадцать миллионов сто тридцать три тысячи и 900/100) рублей;
  - 2.1.4. здание (капитальное конструктивное здание, инженерное оборудование, внутреннее отопление, вентиляционная установка) общей площадью 15,6 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автодорожная, д.3а (далее ОПТРО) № 18.26.030301.181, на страховую сумму 2 056 000.00 (два миллиона пятьсот шесть тысяч и 000/100) рублей;
  - 2.1.5. помещение (капитальное конструктивное здание, инженерное оборудование, внутреннее отопление, вентиляционная установка) общей площадью 1 911,0 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автодорожная, д.3а (далее ОПТРО) № 18.26.030301.184, на страховую сумму 18 262 000.00 (восемнадцать миллионов две тысячи и 000/100) рублей;
  - 2.1.6. помещение (капитальное конструктивное здание, инженерное оборудование, внутреннее отопление, вентиляционная установка) общей площадью 2 022,2 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автодорожная, д.3а (далее ОПТРО) № 18.26.030301.185, на страховую сумму 46 611 600.00 (сорок шесть миллионов сто двадцать две тысячи шестьсот одиннадцать тысяч и 600/100) рублей;
  - 2.1.7. помещение (капитальное конструктивное здание, инженерное оборудование, внутреннее отопление, вентиляционная установка) общей площадью 1 395,9 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автодорожная, д.3а (далее ОПТРО) № 18.26.030301.186, на страховую сумму 78 223 000.00 (семьдесят восемь миллионов две тысячи сто двадцать три тысячи и 000/100) рублей;
  - 2.1.8. помещение (капитальное конструктивное здание, инженерное оборудование, внутреннее отопление, вентиляционная установка) общей площадью 67,3 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автодорожная, д.3а (далее ОПТРО) № 18.26.030301.187, на страховую сумму 2 612 000.00 (два миллиона шестьсот двенадцать тысяч и 000/100) рублей;
  - 2.1.9. помещение (капитальное конструктивное здание, инженерное оборудование, внутреннее отопление, вентиляционная установка) общей площадью 11 969,1 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автодорожная, д.3а (далее ОПТРО) № 18.26.030301.188, на страховую сумму 18 262 000.00 (восемнадцать миллионов две тысячи и 000/100) рублей;
  - 2.1.10. помещение (капитальное конструктивное здание, инженерное оборудование, внутреннее отопление, вентиляционная установка) общей площадью 2 901,9 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автодорожная, д.3а (далее ОПТРО) № 18.26.030301.189, на страховую сумму 45 967 000.00 (сорок пять миллионов семьсот шестьдесят семь тысяч и 000/100) рублей;
  - 2.1.11. помещение (капитальное конструктивное здание, инженерное оборудование, внутреннее отопление, вентиляционная установка) общей площадью 6 907,4 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автодорожная, д.3а (далее ОПТРО) № 18.26.030301.204, на страховую сумму 139 345 300.00 (сто тридцать девять миллионов триста сорок пять тысяч и 300/100) рублей;

2.1.12. помещение (капитальное конструктивное здание, инженерное оборудование, внутреннее отопление, вентиляционная установка) общей площадью 849,1 кв. м., расположенное по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автодорожная, д.3а (далее ОПТРО) № 18.26.030301.190, на страховую сумму 19 199 200.00 (девятнадцать миллионов девятьсот девятнадцать тысяч и 200/100) рублей;

Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 747 917 000.00 (семьсот сорок семь миллионов девятьсот семнадцать тысяч и 000/100) рублей.

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ**  
 3.1. Страховой случай является утрата, гибель или повреждение застрахованного имущества в результате наступления любого из перечисленных случаев:  
 3.1.1. пожар, удар электрическим током и короткое замыкание в соответствии с пунктом 4.3. Правил;  
 3.1.2. «Порыв» любой из систем инженерных, технологических, коммунальных и производственных систем и оборудования в пункте 4.3. Правил;  
 3.1.3. «Обвал» (включая безветрие) в соответствии с пунктом 4.3. Правил;  
 3.1.4. взрыв в соответствии с пунктом 4.4. Правил;  
 3.1.5. «Проглатывание» деформация трещин, разрыв и сползание в пункте 4.5. Правил;  
 3.1.6. «Нарыв» в соответствии с пунктом 4.6. Правил;  
 3.1.7. «Обвал» (включая «дари») в соответствии с пунктом 4.7. Правил;  
 3.2. Исполнение.

3.2. По настоящему договору на страховании страховым риском, описанным в пункте 3.1, не подлежат возмещению ущерб в результате наступления событий, описанных в соответствии с разделом Правил или включенных в страховой полис.

**4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ**  
 4.1. Территория страхования заключается по адресу Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Автодорожная, д.3а.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**  
 5.1. Размер страховой премии составляет 251 854,37 (Двеста пятьдесят одна тысяча восемьсот пятьдесят четыре и 370/100) рублей.  
 5.2. Страховая премия перечисляется Страхователем (далее – «Платитель») на расчетный счет Страховщика.  
 5.3. Страховая премия подлежит оплате следующим образом:  
 - единовременным платежом до начала действия договора страхования.

**6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**  
 6.1. Договор страхования вступает в силу с 08:00 часа "10" октября 2023 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за днем даты подписания Правил, и действует по 23:00 часа "31" октября 2023 г.

**7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**  
 7.1. Страхователь обязуется:  
 7.1.1. в сроки действия настоящего договора обратиться к Страховщику с уведомлением об окончании уплаты страховой премии (включая страховую сумму, срок страхования и т.п.);  
 7.1.2. немедленно уведомить Страховщика о наступлении страхового случая в соответствии с Правилами и застрахованным РИ;  
 7.1.3. на период действия настоящего договора возместить и возмещать Страховщику.  
 7.2. Страхователь обязан:  
 7.2.1. при заключении настоящего договора предоставить Страховщику достоверные сведения об обстоятельствах, являющихся предметом страхования, а также предоставить данные, позволяющие определить вероятность наступления страхового случая в размере возмещения ущерба от его наступления, если эти сведения не являются и не должны быть известны Страховщику. Сопоставляя полученные, на момент заключения настоящего договора сведения об обстоятельствах и договор страхования и в зависимости от результатов 7.2.2. уведомить Страховщика обо всех изменениях или заключенных договорах страхования в отношении застрахованных объектов страхования;  
 7.2.3. своевременно уведомить Страховщика в размере и порядке, определенном настоящим договором;  
 7.2.4. в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента сообщения Страховщику об обстоятельствах формирования риска (с указанием обстоятельств) и днях реализации либо осуществления изменений в обстоятельствах, сообщивших Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска;  
 7.2.5. при наступлении события, являющегося предметом страхования, сообщить Страховщику обстоятельства, являющиеся предметом страхования, и не позднее 24 часов с момента, когда Страхователь стал известен о событии, являющемся предметом страхования, уведомив Страховщика и возместив Страховщику и возместив Страховщику все расходы, связанные с возмещением ущерба, понесенного Страховщиком в результате наступления события, являющегося предметом страхования, в том числе понесенных возмещением Страховщиком; возместить ущерб, если он был бы неизбежно и без страхового;  
 7.2.6. немедленно уведомить Страховщика, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователь стал известен о событии, являющемся предметом страхования, уведомив Страховщика обо всех обстоятельствах формирования риска (с указанием обстоятельств) и днях реализации либо осуществления изменений в обстоятельствах, сообщивших Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска;  
 7.2.7. при наступлении события, являющегося предметом страхования, сообщить Страховщику обстоятельства, являющиеся предметом страхования, и не позднее 24 часов с момента, когда Страхователь стал известен о событии, являющемся предметом страхования, уведомив Страховщика и возместив Страховщику все расходы, связанные с возмещением ущерба, понесенного Страховщиком в результате наступления события, являющегося предметом страхования, в том числе понесенных возмещением Страховщиком; возместить ущерб, если он был бы неизбежно и без страхового;  
 7.2.8. немедленно уведомить Страховщика, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователь стал известен о событии, являющемся предметом страхования, уведомив Страховщика обо всех обстоятельствах формирования риска (с указанием обстоятельств) и днях реализации либо осуществления изменений в обстоятельствах, сообщивших Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска;  
 7.2.9. при наступлении события, являющегося предметом страхования, сообщить Страховщику обстоятельства, являющиеся предметом страхования, и не позднее 24 часов с момента, когда Страхователь стал известен о событии, являющемся предметом страхования, уведомив Страховщика и возместив Страховщику все расходы, связанные с возмещением ущерба, понесенного Страховщиком в результате наступления события, являющегося предметом страхования, в том числе понесенных возмещением Страховщиком; возместить ущерб, если он был бы неизбежно и без страхового;  
 7.2.10. немедленно уведомить Страховщика, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователь стал известен о событии, являющемся предметом страхования, уведомив Страховщика обо всех обстоятельствах формирования риска (с указанием обстоятельств) и днях реализации либо осуществления изменений в обстоятельствах, сообщивших Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска;  
 7.2.11. при наступлении события, являющегося предметом страхования, сообщить Страховщику обстоятельства, являющиеся предметом страхования, и не позднее 24 часов с момента, когда Страхователь стал известен о событии, являющемся предметом страхования, уведомив Страховщика и возместив Страховщику все расходы, связанные с возмещением ущерба, понесенного Страховщиком в результате наступления события, являющегося предметом страхования, в том числе понесенных возмещением Страховщиком; возместить ущерб, если он был бы неизбежно и без страхового;  
 7.2.12. немедленно уведомить Страховщика, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователь стал известен о событии, являющемся предметом страхования, уведомив Страховщика обо всех обстоятельствах формирования риска (с указанием обстоятельств) и днях реализации либо осуществления изменений в обстоятельствах, сообщивших Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска;  
 7.2.13. немедленно уведомить Страховщика, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователь стал известен о событии, являющемся предметом страхования, уведомив Страховщика обо всех обстоятельствах формирования риска (с указанием обстоятельств) и днях реализации либо осуществления изменений в обстоятельствах, сообщивших Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска;







ИНН 7710045520  
 КПП 77061001  
 ОГРН 1027700042413  
 № п/с № 40701810401499000014 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
 БИК 044535593  
 Корр. сч/т № 30101810200000000390

ИНН 7728142469  
 КПП 770301001  
 ОГРН 1027719252283  
 № с/ч № 40701810501820001309 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
 БИК 044535593  
 № 301018102000000000200 в АО «Альфа-Банк» Москва

Структурный подразделения Агентства по работе с клиентами  
 «Министерство Деловых Правил» (МДП) «Сбербанк»

Директор Структурного подразделения «Министерство Деловых Правил»

На основании Делового письма № 115/21 от 08.12.2021 г.

На основании Делового письма № 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%



© КО-ИНВЕСТ 2020

Здания: электротранспорт

ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ

Table with columns: РП и ТП, Этажность: 1, КС-1. Includes construction solutions, material lists, and a detailed table with columns for volume, area, and cost.

426

СТАНЦИИ (ПАВИЛЬОНЫ) ОЖИДАНИЯ

Table for waiting stations with columns: Станции (павильоны) ожидания на конечных пунктах трамвая и троллейбуса, Этажность: 1, КС-1. Includes construction solutions and a detailed table.

Здания городской инфраструктуры

4.

Table for waiting stations with columns: Станции (павильоны) ожидания на промежуточных пунктах трамвая и троллейбуса, Этажность: 1, КС-1. Includes construction solutions and a detailed table.

426

Дополнительные комментарии и замечания к объектам —

СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2020

\* Отличается параметр в группе



Для получения качественного документа нажмите на код объекта. На дату оценки применять только выходы по КС КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2020

ФУНДАМЕНТЫ

Table for foundations with columns: Фундамент под водонапорный бак, Этажность: 1, КС-9. Includes construction solutions and a detailed table.

242

Table for foundations with columns: Фундамент под инвентарное устройство для ремонта трансформаторов, Этажность: 1, КС-9. Includes construction solutions and a detailed table.

ЦИРКУЛЯЦИОННЫЕ ВОДОВОДЫ И ТРУБОПРОВОДЫ

Table for circulation water mains and pipelines with columns: Циркуляционные водоводы и трубопроводы, Этажность: 1, КС-12. Includes construction solutions and a detailed table.

ШКАФЫ

Table for cabinets with columns: Шкаф К-1-У-1, Этажность: 1, КС-11. Includes construction solutions and a detailed table.

242

Дополнительные комментарии и замечания к объектам —

Активата Windows. Магистральные сети и транспорт 2020. Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00



223



**RIGEL** №03.06.033.0001 Для получения печатного документа нажмите на код объекта. На дате оценки применять только индексы по КС КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2020

**242** **ФУНДАМЕНТЫ**

**КС-9** Фундамент под воздушный компрессор

ОПИСАНИЕ: Фундамент под воздушный компрессор  
Емкость 3 или 5 м3

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Стоимость сооружения фундаментов дана для корректировки конструктивных особенностей и определения стоимости расширенных подстанций

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛЫХ
ru03.06.033.0001				Руб. на 1 фундамент	70 469

**КС-9** Фундамент под компрессор

ОПИСАНИЕ: Для установки в отдельно стоящей компрессорной

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Стоимость сооружения фундаментов дана для корректировки конструктивных особенностей и определения стоимости расширенных подстанций

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛЫХ
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

**КС-9** Фундамент под инвентарное устройство для реверса трансформаторов

ОПИСАНИЕ: Монопольный железобетон

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Монопольный железобетон

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛЫХ
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

**КС-12** Циркуляционные водоводы и трубопроводы

ОПИСАНИЕ: Натерные и сплавные металлические трубопроводы диаметром 1.50 - 2 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Натерные и сплавные металлические трубопроводы диаметром 1.50 - 2 м

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛЫХ
ru03.06.033.0001				Руб. на 1 м	187 924

**КС-10** Натерные циркуляционные водоводы

ОПИСАНИЕ: Натерные и сплавные металлические трубопроводы диаметром 1.50 - 2 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Натерные и сплавные металлические трубопроводы диаметром 1.50 - 2 м

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛЫХ
ru03.06.033.0002				Руб. на 1 м	107 924

**КС-11** Шкафы

ОПИСАНИЕ: Шкаф К - VI - V отходящей линии или ввода КРУН 6 - 10 кВ

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Шкафы К - VI - V отходящей линии или ввода КРУН 6 - 10 кВ наружной установки, включая заземление, фундаменты и кабельные лотки в пределах шкафа

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛЫХ
ru03.06.033.0001				Руб. на 1 шт	16 581

3. **242** **МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ 2020**  
Эксплуатация в явном виде  
\* 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

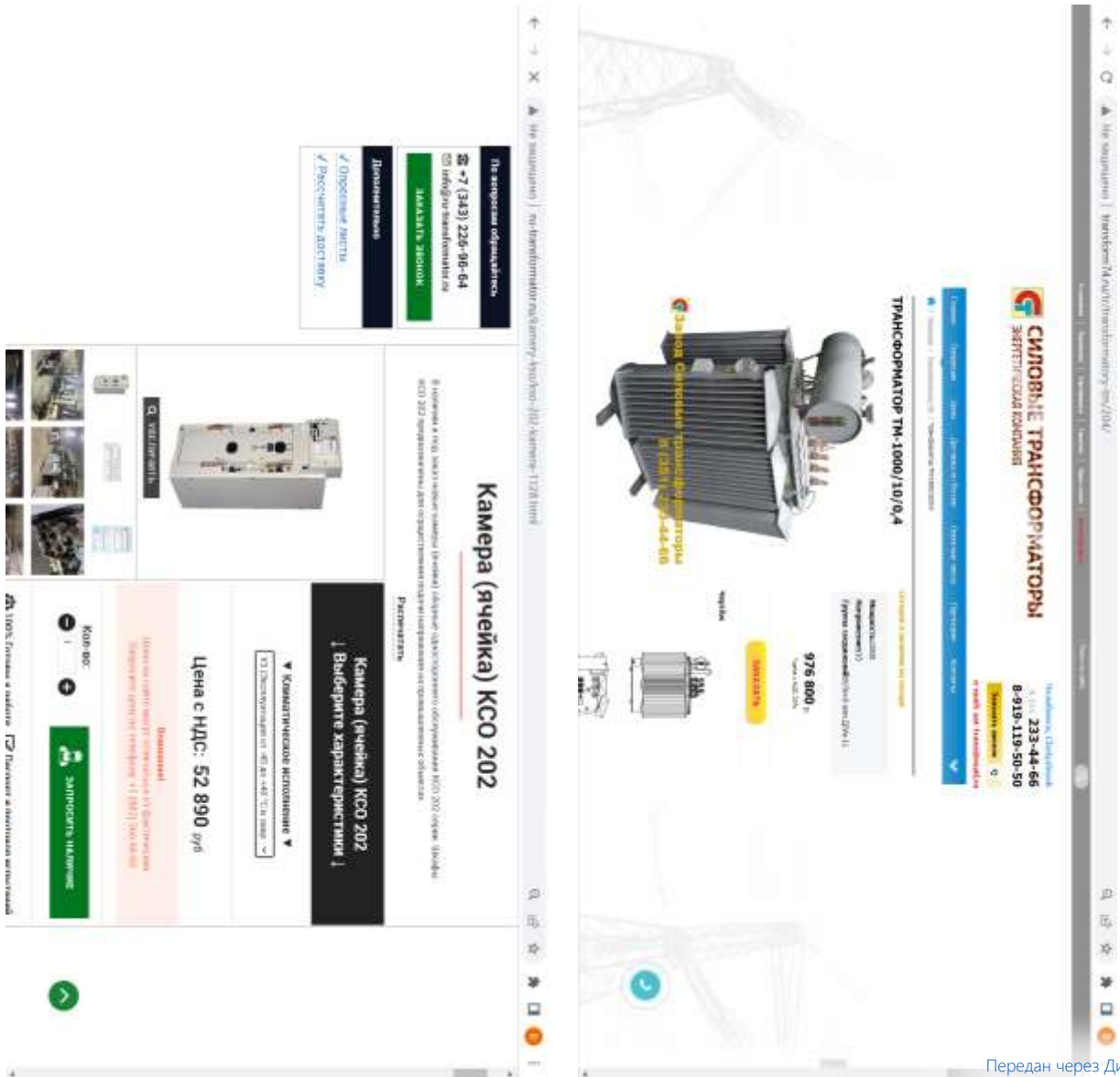
Таблица 23. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Тип недвижимости	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
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

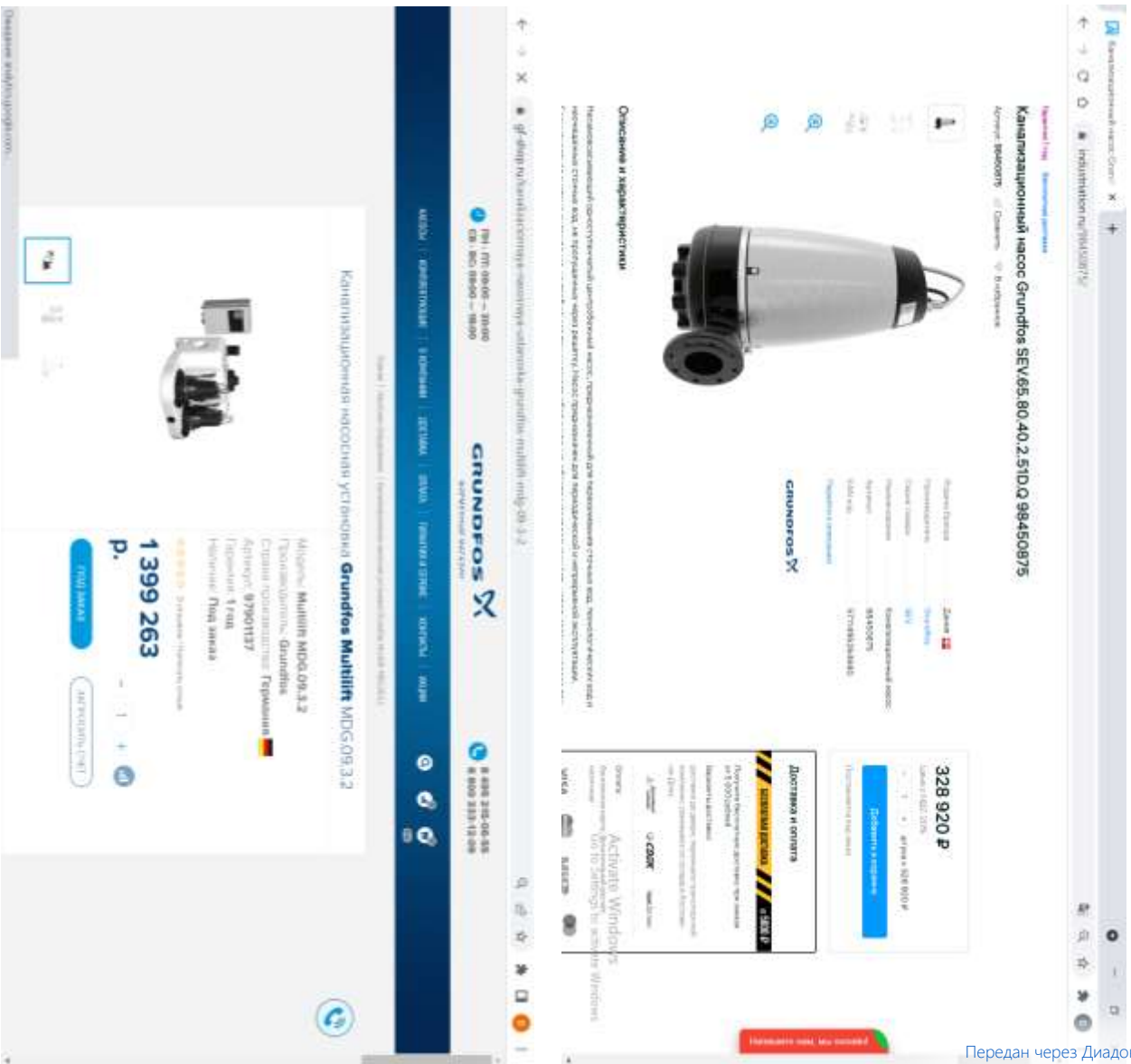
Тип недвижимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
		нижний	верхний
Объекты классов А,В	8.6%	6.2%	11.1%
Объекты класса С	8.2%	5.9%	10.5%
Торговые центры	10.0%	7.2%	12.7%
Стрит-ритейл	8.1%	5.8%	10.3%
Объекты свободного назначения	8.4%	6.1%	10.8%





Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 225 из 227







Передан через Диадок 11.05.2023 18:58 GMT+03:00  
53b43c3e-e071-4e76-9612-9ad64abd7c5f  
Страница 226 из 227





## 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 АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	01360D7A00B8AF75AA4B38E8B70EDFC32A с 01.03.2023 10:14 по 01.06.2024 10:14 GMT+03:00	11.05.2023 18:58 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10066AE02BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	12.05.2023 16:10 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа