



28 сентября 2023 г.

Отчет об оценке №20230928-1

Заказчик: ООО «Активо»

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19, по состоянию
на 15.09.2023 г.



Конфиденциально

28 сентября 2023 г.

Внимание:
Представителя Костромина Михаила Валерьевича

Уважаемый Михаил Валерьевич,

В соответствии с договором на проведение оценки №31012017/9/2 от 31 января 2017 г. и заданием на оценку №18 от 14 сентября 2023 г. специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19, по состоянию на 15 сентября 2023 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19, по состоянию на 15 сентября 2023 г. составила:

Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки			
Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС	Справедливая стоимость, руб. с НДС
помещение	72:23:0110002:6373	828 828 000	994 593 600
торгово-административное помещение	72:23:0110002:8521	444 843 000	533 811 600
торгово-административное помещение	72:23:0110002:6372	144 900 000	173 880 000
водопровод	72:23:0110001:796	10 143 000	12 171 600
канализация	72:23:0110002:6332	5 796 000	6 955 200
водопровод	72:23:0110002:6336	11 592 000	13 910 400
газопровод	72:23:0110002:6337	2 898 000	3 477 600
право аренды части земельного участка без выдела в натуре	72:23:0110002:596	входит в стоимость зданий и сооружений	входит в стоимость зданий и сооружений
Итого:		1 449 000 000	1 738 800 000

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

Балансодержатель ООО Торговый центр "Южный"

д. Дом

долл. Доллар США

ед. изм. Единица измерения

Заказчик ООО «Активо»

Исполнитель ООО «Группа Финансового Консультирования»

КВ Квартал

кв. м Квадратный метр

км Километр

к/у Коммунальные расходы / платежи / услуги

куб. м Кубический метр

м Метр

мм Миллиметр

млн Миллион

млрд Миллиард

МЭР Министерство экономического развития

НДС Налог на добавленную стоимость

ОР Операционные расходы

р-н Район

руб. Российский рубль

трлн Триллион

тыс. Тысяча

ул. Улица

ФСГС, Росстат Федеральная служба государственной статистики

чел. Человек

	стр.
Общая информация	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
▶ Допущения и ограничения, на которых основывалась оценка	12
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
▶ Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости Объекта оценки	47
Приложения	49

Объект оценки, включая права на объект оценки

- ▶ Объекты недвижимости в составе:
 - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 24 647,1 кв. м, этаж №1, №2, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
 - Водопроводы, назначение: водопроводы, общая протяженность 1 292,0 м, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19
 - Газопровод, назначение: газопровод, общая протяженность 407,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6337, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19 ГП-1
 - Канализация, назначение: канализация, общая протяженность 847,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6332, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19, кп-1, канализация
 - Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000), категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общая площадь 25 723 кв. м, кадастровый номер: 72:23:0110002:596, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
- ▶ Права на объект оценки: право собственности на помещения и сооружения, право аренды доли земельного участка без выдела в натуре

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

- ▶ Объекты недвижимости в составе:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 14 390,7 кв. м, этаж №1, кадастровый номер: 72:23:0110002:6373, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
 - Торгово-административное помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7 722,1 кв. м, этаж №01, этаж №02, кадастровый номер: 72:23:0110002:8521, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
 - Торгово-административное, назначение: нежилое, общая площадь 2 534,3 кв. м, этаж №2, кадастровый номер: 72:23:0110002:6372, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
 - Водопровод, назначение: водопровод, общая протяженность 607,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:796, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская-вп1
 - Водопровод, назначение: водопровод, общая протяженность 685,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6336, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19 ВП-1
 - Газопровод, назначение: газопровод, общая протяженность 407,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6337, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19 ГП-1
 - Канализация, назначение: канализация, общая протяженность 847,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6332, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19, кп-1, канализация
 - Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000), категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общая площадь 25 723 кв. м, кадастровый номер: 72:23:0110002:596, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19

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, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	▶ Право собственности на помещения и сооружения, право аренды доли земельного участка без выдела в натуре
Цель оценки	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и дальнейшего включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	▶ Предпосылки стоимости: <ul style="list-style-type: none">– предполагается сделка с объектом оценки– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)– дата оценки – 15 сентября 2023 г.– предполагаемое использование объекта – текущее использование– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях ▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки

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

Дата оценки	▶ 15 сентября 2023 г.
Специальные допущения	▶ Отсутствуют
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходят 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 рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев

Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ 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
Ограничения оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 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, 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	<ul style="list-style-type: none">▶ Отчет составляется на бумажном носителе

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 оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации
- ▶ 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

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- 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 оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- 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

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта 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)

- ▶ 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
- ▶ После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12)
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 17.01.2023 г., дата оценки 15.09.2023 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 «Активо»:
 - Юридический адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная дом 12, этаж 13, офис 5
 - Почтовый адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная дом 12, этаж 13, офис 5
 - ОГРН 1157746247724, дата присвоения ОГРН: 22 марта 2015 г.
 - ИНН 7709452909/ КПП 770301001

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
 - Фактический адрес: 109147, 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Иные организации и специалисты не привлекались

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости в составе:<ul style="list-style-type: none">– Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 24 647,1 кв. м, этаж №1, №2, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19– Водопроводы, назначение: водопроводы, общая протяженность 1 292,0 м, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19– Газопровод, назначение: газопровод, общая протяженность 407,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6337, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19 ГП-1– Канализация, назначение: канализация, общая протяженность 847,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6332, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19, кп-1, канализация– Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000), категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общая площадь 25 723 кв. м, кадастровый номер: 72:23:0110002:596, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Договор на проведение оценки №31012017/9/2 от 31.01.2017 г. и задание на оценку №18 от 14.09.2023 г. между ООО «Активо» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель»)
Порядковый номер отчета и дата составления	<ul style="list-style-type: none">▶ Отчет об оценке №20230928-1 от 28 сентября 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Перечень документов, идентифицирующих Объект оценки, представлен в разделе «Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки»
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 15 сентября 2023 г.
Дата осмотра Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 17 января 2023 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none">▶ Затратный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none">▶ Сравнительный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)

Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

- ▶ 1 738 800 000 руб., округленно, с НДС

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

- ▶ **1 738 800 000 (Один миллиард семьсот тридцать восемь миллионов восемьсот тысяч) руб., округленно с НДС**
- ▶ Подробные результаты приведены в таблице ниже

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- ▶ Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или аффилированными лицами Заказчика для определения стоимости чистых активов и дальнейшего включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено

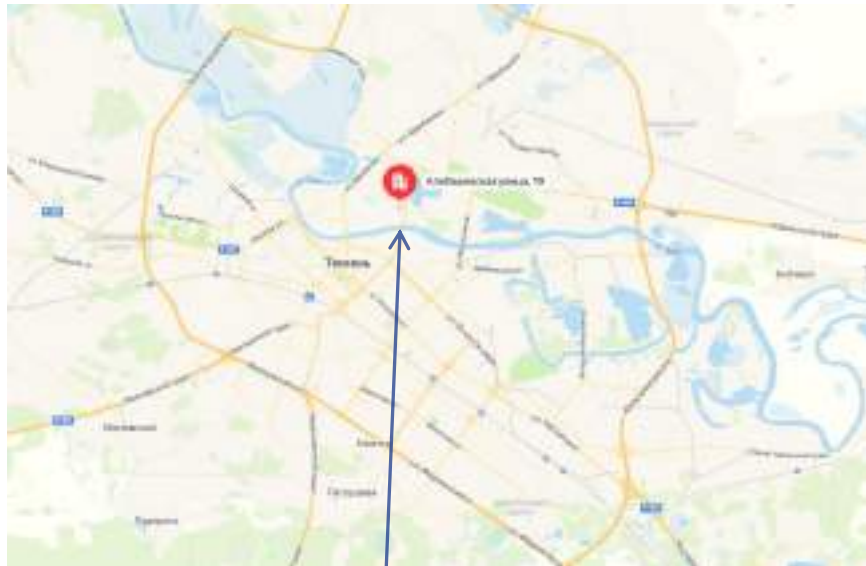
Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости

Наименование	Кадастровый номер	Первоначальная стоимость, руб.	Доля объекта в общей стоимости, %	Справедливая стоимость, руб. без НДС	Справедливая стоимость, руб. с НДС
помещение	72:23:0110002:6373	224 071 582,89	57,20%	828 828 000	994 593 600
торгово-административное помещение	72:23:0110002:8521	120 237 595,82	30,70%	444 843 000	533 811 600
торгово-административное	72:23:0110002:6372	39 460 527,46	10,00%	144 900 000	173 880 000
водопровод	72:23:0110001:796	2 903 288,81	0,70%	10 143 000	12 171 600
канализация	72:23:0110002:6332	1 647 823,47	0,40%	5 796 000	6 955 200
водопровод	72:23:0110002:6336	2 949 372,76	0,80%	11 592 000	13 910 400
газопровод	72:23:0110002:6337	644 295,00	0,20%	2 898 000	3 477 600
право аренды на земельный участок (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000)	72:23:0110002:596	н/д	-	входит в стоимость зданий и сооружений	входит в стоимость зданий и сооружений
Итого:		391 914 486,21	100,0%	1 449 000 000	1 738 800 000

Источник: анализ Исполнителя

	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание Объекта оценки	18
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	23
Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости Объекта оценки	47
Приложения	49

Местоположение Объекта оценки на карте г. Тюмени



Источники: Открытые источники



Источники: Данные Заказчика

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества в составе:
 - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 24 647,1 кв. м, этаж №1, №2
 - Водопроводы, назначение: водопроводы, общая протяженность 1 292,0 м
 - Газопровод, назначение: газопровод, общая протяженность 407,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6337
 - Канализация, назначение: канализация, общая протяженность 847,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6332
 - Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000), категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), общая площадь 25 723 кв. м, кадастровый номер: 72:23:0110002:596

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Местоположение	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19
Административный округ, район	Центральный административный округ, Заречный район
Удаленность от крупных автомагистралей	расположен на Алебашевской улице, в 1,4 км от ул. Дружбы (Тобольский тракт)
Окружающая застройка	жилая многоэтажная, общественно-деловая, офисно-торговая
Линия застройки	1-я линия магистральной улицы

Источники: Анализ Исполнителя, данные открытых источников

- ▶ Совокупность оцениваемых объектов недвижимости представляют собой помещения части торгового центра «Зеленый берег», открытый 3 ноября 2006 г. Объект расположен в микрорайоне Зарека, на 1-й линии ул. Алебашевская в зоне активного жилого строительства. Торговый центр имеет удобные подъездные пути и автостоянку на 800 машиномест
- ▶ ТЦ «Зеленый Берег» – торговый центр для всей семьи, предлагающий в одном месте широкий выбор товаров и услуг повседневного спроса. В ТЦ «Зеленый берег» находятся 3 якорных арендатора: гипермаркет «Лента», гипермаркет мебели и товаров для дома «Hoff», гипермаркет электроники и бытовой техники «RBT.ru»
- ▶ ТЦ «Зеленый Берег» ориентирован на посетителей разных возрастов и уровней дохода. В основе концепции его развития предоставление товаров первой необходимости, сервисных и бытовых услуг для всей семьи в одном месте, что экономит время и деньги покупателей
- ▶ Подробные характеристики Объекта оценки представлены в таблицах далее

Локальное местоположение Объекта оценки на карте



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

Основные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения

Показатель	Значение
Тип здания	торгово-административное здание
Год постройки	2006
Общая площадь по данным Росреестра, кв. м	26 792,7
Материал стен	каркасно-панельные
Планировка	преимущественно зальная
Высота потолка, м	3,1-11,02
Количество этажей	2 этажа
Степень технического обустройства	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, слаботочные системы
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком
Наличие парковки	организованная
Кадастровый номер	72:23:0110002:6319
Кадастровая стоимость, руб.	877 740 512,22

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

- ▶ Входящие в состав Объекта оценки объекты принадлежат ООО Торговый центр «Южный» (ОГРН 1167232068046, дата регистрации 23.05.2016 г.) на праве собственности. Основные зарегистрированные обременения (ограничения): ипотека, аренда. Оценщик делает допущение, что при проведении сделок с Объектом оценки кредит будет выплачен, а имущество из залога будет возвращено собственнику, поэтому наличие или отсутствие данных обременений не влияет на справедливую стоимость Объекта оценки
- ▶ Сведения об остаточной стоимости объектов отсутствуют. Первоначальная стоимость объектов представлена в таблице ниже
- ▶ Нежилые помещения в совокупности с сооружениями водопровода и канализации и земельным участком входят в состав объектов недвижимости торгового центра «Зеленый берег»
- ▶ Общая площадь торгово-административного здания составляет 26 792,7 кв. м, а общая площадь оцениваемых нежилых помещений составляет 24 647,1 кв. м. Прочие помещения общей площадью 2 145,6 кв. м принадлежат на праве собственности другим лицам
- ▶ Подробные характеристики Объекта оценки представлены в таблицах далее

Описание нежилых помещений торгового центра "Зеленый берег"

Показатель	Значение	Значение	Значение
Наименование объекта	помещение	торгово-административное помещение	торгово-административное
Функциональное назначение	нежилое	нежилое	нежилое
Фактическое использование	торговое	торговое	торговое
Общая площадь по данным Росреестра, кв. м	14 390,7	7 722,1	2 534,3
Общая площадь по данным технических документов, кв. м	14 390,7	7 722,1	2 534,3
Площадь подвала, кв. м	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	14 390,7	6 988,0	-
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	734,1	2 534,3
Планировка	преимущественно зальная	преимущественно зальная	преимущественно зальная
Высота потолка, м	5,6-11,02	3,1-10,62	5,60
Этаж (этажность)	1 этаж	2 этажа	2 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Вид права	собственность	собственность	собственность
Субъект права	ООО Торговый центр "Южный" (ОГРН 1167232068046, дата регистрации 23.05.2016 г.)	ООО Торговый центр "Южный" (ОГРН 1167232068046, дата регистрации 23.05.2016 г.)	ООО Торговый центр "Южный" (ОГРН 1167232068046, дата регистрации 23.05.2016 г.)
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-037515 от 16.01.2023 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-037518 от 16.01.2023 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-037521 от 16.01.2023 г.
Существующие ограничения (обременения) права	ипотека, аренда	ипотека, аренда	ипотека, аренда
Кадастровый номер	72:23:0110002:6373	72:23:0110002:8521	72:23:0110002:6372
Кадастровая стоимость, руб.	469 797 813,78	255 521 603,87	83 431 012,55
Первоначальная стоимость, руб.	224 071 582,89	120 237 595,82	39 460 527,46
Остаточная стоимость, руб.	нет данных	нет данных	нет данных

Источник: анализ Исполнителя

Описание сооружений торгового центра "Зеленый берег"

Показатель	Значение	Значение	Значение	Значение
Наименование объекта	водопровод	канализация	водопровод	газопровод
Функциональное назначение	водопровод	канализация	водопровод	газопровод
Фактическое использование	водопровод	канализация	водопровод	газопровод
Общая протяженность по данным Росреестра, м	607,0	847,0	685,0	407,0
Общая площадь по данным технических документов, кв. м	606,8	641,7	684,7	406,5
Год постройки	2006	2006	2006	2006
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Субъект права	ООО Торговый центр "Южный" (ОГРН 1167232068046, дата регистрации 23.05.2016 г.)	ООО Торговый центр "Южный" (ОГРН 1167232068046, дата регистрации 23.05.2016 г.)	ООО Торговый центр "Южный" (ОГРН 1167232068046, дата регистрации 23.05.2016 г.)	ООО Торговый центр "Южный" (ОГРН 1167232068046, дата регистрации 23.05.2016 г.)
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-037519 от 16.01.2023 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-037518 от 16.01.2023 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-037520 от 16.01.2023 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-037517 от 16.01.2023 г.
Существующие ограничения (обременения) права	ипотека	ипотека	ипотека	ипотека
Кадастровый номер	72:23:0110001:796	72:23:0110002:6332	72:23:0110002:6336	72:23:0110002:6337
Кадастровая стоимость, руб.	2 725 499,68	14 367 978,79	3 075 728,64	640 328,54
Первоначальная стоимость, руб.	2 903 288,81	1 647 823,47	2 949 372,76	644 295,00
Остаточная стоимость, руб.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных

Источник: анализ Исполнителя

Земельный участок с кадастровым номером 72:23:0110002:596



Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Алебашевская, дом 19
Площадь земельного участка, кв. м	25 723,0
Площадь занимаемой части земельного участка согласно Договору №23-12/94 аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (без выдела в натуре), кв. м	23 611,14
Площадь застройки	данные отсутствуют
Кадастровый номер	72:23:0110002:596
Имеющиеся постройки	торговый центр "Зеленый берег" (кадастровый номер 72:23:0110002:6319)
Рельеф и форма участка	рельеф спокойный, форма многоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
Вид права	долгосрочная аренда
Правоподтверждающий документ	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №23-12/94 от 20.08.2009 г.
Субъект права	ООО Торговый центр "Южный" (ОГРН 1167232068046, дата регистрации 23.05.2016 г.)
Кадастровая стоимость, руб.	131 829 346,08

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

- ▶ Выписки из ЕГРН от 16.01.2023 г.
- ▶ Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №23-12/94 от 20.08.2009 г.
- ▶ Технические паспорт на нежилые помещения и сооружения
- ▶ Справки о доходах и расходах по объекту на Дату оценки
- ▶ Реестр арендаторов на Дату оценки
- ▶ Справка Заказчика об отсутствии изменений в арендных платежах
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6

- ▶ Подробные технические характеристики Объекта оценки представлены в таблицах ранее
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 5

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

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества:
 - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 24 647,1 кв. м, этаж №1, №2
 - Водопроводы, назначение: водопроводы, общая протяженность 1 292,0 м
 - Газопровод, назначение: газопровод, общая протяженность 407,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6337
 - Канализация, назначение: канализация, общая протяженность 847,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6332

- Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000), категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общая площадь 25 723 кв. м, кадастровый номер: 72:23:0110002:596
- ▶ 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 торгового центра
- ▶ Местоположение объектов недвижимого имущества можно охарактеризовать как хорошее:
 - Удаленность от крупных автомагистралей: расположен на Алебашевской улице, в 1,4 км от ул. Дружбы (Тобольский тракт)
 - Окружающая застройка: жилая многоэтажная, общественно-деловая, офисно-торговая
- ▶ Конструктивно-планировочные решения здания, в котором расположены оцениваемые помещения: торговый центр «Зеленый берег», общей площадью по данным Росреестра 26 792,7 кв. м, высота потолков: до 11 м, планировка помещений: преобладает зальная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии
- ▶ Земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов» и виду разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Имеющийся на земельном участке объект капитального строительства (торговый центр и коммуникации) и сам земельный участок представляют собой единый объект недвижимости. Наиболее эффективным использованием земельного участка является его текущее назначение
- ▶ Учитывая особенности местоположения (Объект оценки расположен на 1-й линии ул. Алебашевская), текущее назначение (торговый комплекс), общее состояние и архитектурно-планировочное решение здания, а так же базируясь на состоянии рынка коммерческой недвижимости г. Тюмень, наиболее выгодным и эффективным использованием Объекта оценки, будет его использование в соответствии с назначением: в качестве торговых помещений

	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	25
▶ Краткая характеристика региона	28
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	29
▶ Обзор рынка торговой недвижимости регионов России	31
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с Объектом 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	33
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости Объекта оценки	47
Приложения	49

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%	5,7%	4,3%	4,0%	4,0%
Ключевая ставка*	5,7%	10,6%	7,9%	7,7%	6,6%	6,6%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	12,6%	10,0%	7,9%	6,1%	6,1%

Источник: ЦБ РФ

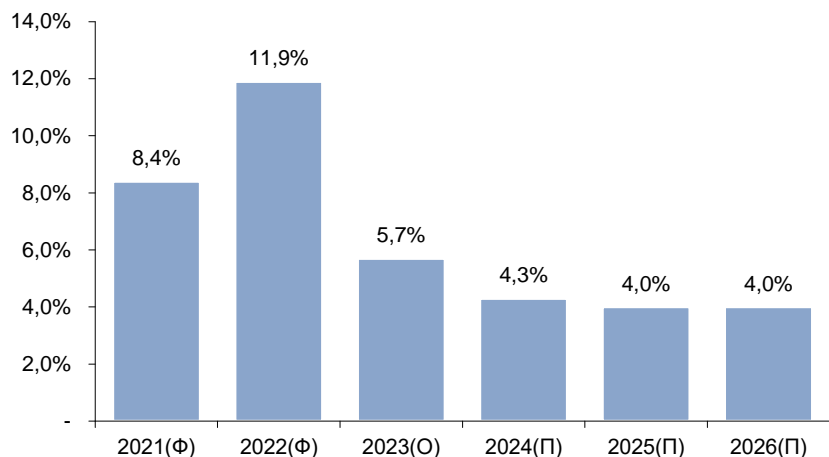
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, ВВП по итогам 1 пол. 2023 г. вырос на +1,4% г/г (+0,5% г/г скорости к двухлетней давности), при этом во 2 кв. 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после -1,8% г/г в 1 кв. 2023 г. В июне рост +5,3% г/г после +5,4% г/г в мае (с устранением сезонного фактора – небольшой рост +0,04% м/м SA)
- Промышленное производство в 1 пол. 2023 г. показало рост на +2,6% г/г (+1,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении также рост: +6,5% г/г (после +7,1% г/г в мае). Уровень двухлетней давности превышен на +3,8%
- Обрабатывающие производства в 1 пол. 2023 г. росли опережающими темпами: +6,2% г/г (+4,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении рост ускорился до +13,1% г/г после +12,8% г/г в мае, при этом эффект низкой прошлогодней базы сохраняется. Значительный рост к уровню двухлетней давности: +7,7%. Основной вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в 1 пол. 2023 г. продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+2,3 п.п.)
- Основной драйвер роста обрабатывающего производства – машиностроительный комплекс (рост по итогам 1 пол. 2023 г. ускорился до +14,1% г/г (+9,4% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении наблюдалось значительное увеличение роста: +40,2% г/г (после +44,6% г/г в мае) с превышением уровня 2021 г. на +23,0%). Рост металлургического комплекса в 1 пол. 2023 г. также ускорился: +11,0% г/г (+9,6% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Кроме того, в июне комплекс показал рост на +17,7% г/г после +14,7% г/г месяцем ранее, а к уровню двухлетней давности +6,9%
- Еще одним драйвером роста обрабатывающего производства стала отрасль нефтепереработки, которая по итогам 1 пол. 2023 г. сохранила рост в +5,4% г/г (после +5,9% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне производство кокса и нефтепродуктов продолжает оставаться в положительной области (+3,1% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – рост выпуска +2,4%

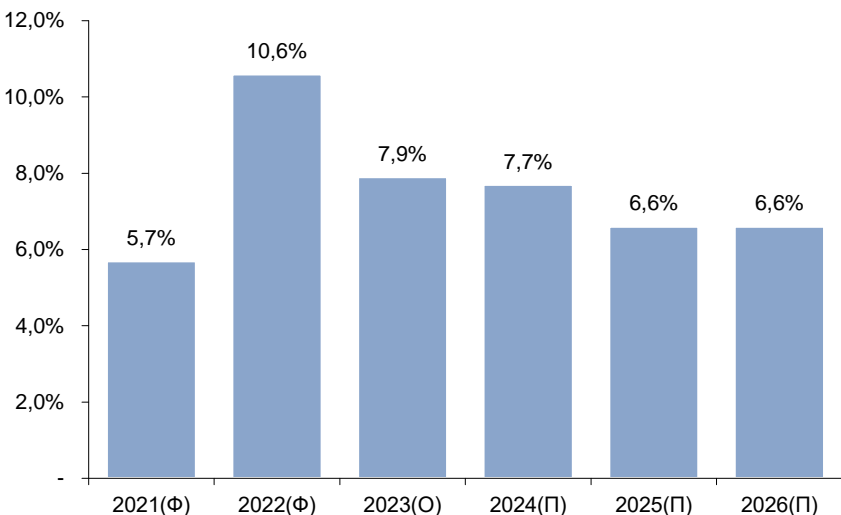
- Сельское хозяйство за 1 пол. 2023 г. выросло на +2,9% г/г, в июне – на +2,6% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +11,0%. По предварительным данным Росстата, за июнь по животноводству: рост производства мяса +2,6% г/г (в мае +2,5% г/г), молока +3,2% г/г (в мае +3,6% г/г), яиц +2,5% г/г (в мае +3,0% г/г)
- Химический комплекс по 1 пол. 2023 г. вышел в область положительных значений: +1,5% г/г (-0,1% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В годовом выражении в июне рост комплекса ускорился до +10,0% г/г после +9,0% г/г. К уровню двухлетней давности в июне +6,0%
- В добывающей промышленности снижение объемов добычи полезных ископаемых по итогам 1 пол. 2023 г. составил -1,2% (-1,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.) на фоне добровольного сокращения нефтедобычи. При этом отмечается рост добычи угля (+1,2% г/г). В июне спад в секторе составил -1,7% г/г (после +1,9% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – динамика близка к нулю
- В большинстве отраслей российской экономики в 1 пол. 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. При этом сохраняется неоднородность тенденций в динамике ценовых ожиданий предприятий в отраслевом разрезе
- Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В 1 пол. 2023 г. в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,4% г/г, в реальном выражении – рост на +6% г/г
- Устойчивые показатели текущего роста цен, по оценкам Банка России, продолжают увеличиваться и приближаются к 5,7% (в пересчете на год). Рост инфляционного давления проявляется по все более широкому кругу товаров и услуг. Это во многом связано с восстанавливающимся потребительским спросом и постепенным переносом в цены произошедшего с начала 2023 г. ослабления рубля. В июне инфляция составила 3,3% г/г (в мае – 2,5% г/г). По состоянию на 31 июля 2023 г. инфляция год к году: 4,4% г/г
- Угол наклона кривой ОФЗ (10 лет – 2 года) продолжил снижаться на фоне роста доходностей: с 270 б.п. накануне июньского решения Банка России по ставке в начале июня до 259 б.п. в начале июля. Если динамику краткосрочных доходностей определяют ожидания по инфляции и ключевой ставке, то долгосрочные доходности учитывают потенциальные значительные потребности в заимствованиях со стороны Минфина России

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

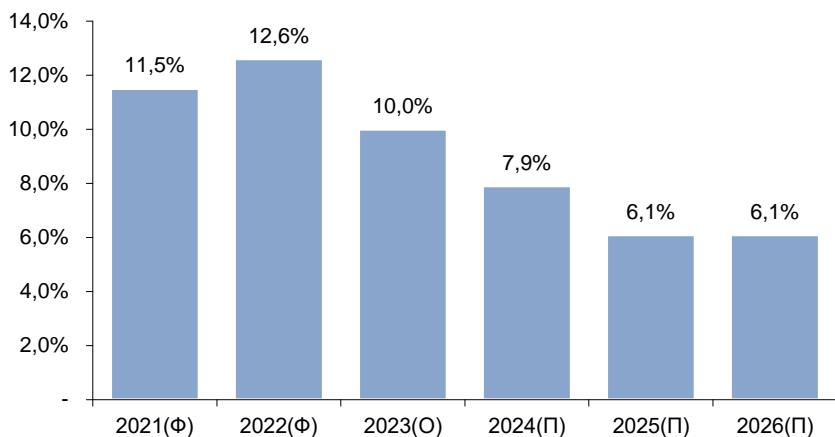
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным ЦБ РФ, снижение оценок трендовой инфляции продолжилось в мае. Оценка, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, составила 6,64% после 6,57% в июне. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, возросла до 7,65% после 7,56% в июне. Показатели устойчивой ценовой динамики свидетельствуют о сохранении влияния временных дезинфляционных факторов на многие позиции потребительской корзины. Медиана распределения и модифицированные показатели базовой инфляции продолжили повышаться. Последние вплотную превысили уровень 4% в годовом выражении в основном из-за ускорения роста цен на продовольственные товары. Это может удерживать инфляционные ожидания населения на повышенном уровне
- ▶ За период с 14 по 19 июня 2023 г. рост цен замедлился до 0,02%. Год к году инфляция составила 2,96%1 г/г. В секторе продовольственных товаров цены снизились (-0,01%) на фоне продолжающейся дефляции на плодоовощную продукцию, а также отсутствия роста цен на другие продукты питания. В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен сохранились на уровне прошлого периода (0,03%). В секторе услуг замедление роста цен продолжилось (0,03%) за счет возобновления снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-1,09%)
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (июль 2023 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2023 г. составит 5,7% (-0,2 п.п. к июньскому опросу). В 2024 г. инфляция вернется к уровню вблизи 4%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

Платежный баланс

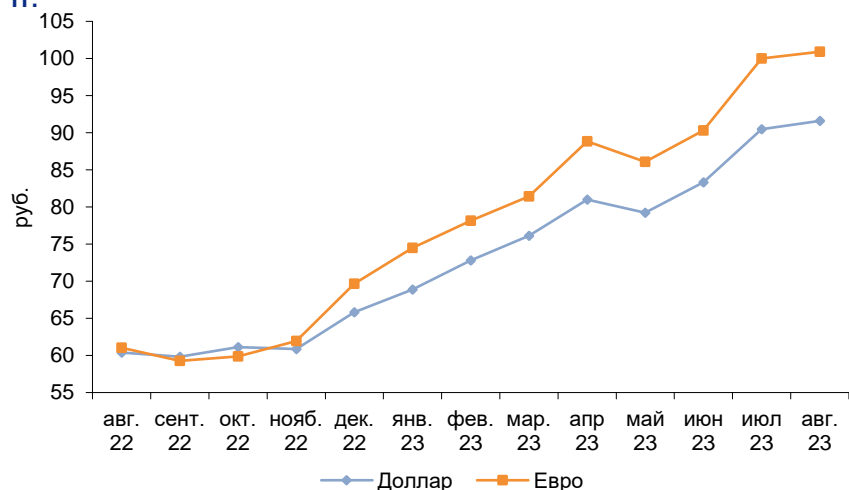
- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе — июле 2023 г. составил 25,2 млрд долларов США, что значительно ниже показателя соответствующего периода 2022 г.
- ▶ Продолжилось восстановление стоимостных объемов импорта товаров, величина которых в январе – июле 2023 г. превысила показатель сопоставимого периода 2022 г., в том числе с учетом уточненных данных за 2 кв. 2023 г.
- ▶ Дефицит баланса внешней торговли услугами в январе – июле 2023 г. вырос более чем в 2 раза за счет оживления туристического потока из России за рубеж
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов в январе – июле 2023 г. сократился в основном в результате уменьшения объема объявленных и начисленных российскими компаниями дивидендов в пользу нерезидентов

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 август 2022 - август 2023 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в мае снизился и достиг нового исторического минимума – 3,1% от рабочей силы (3,2% в июне 2023 г.)
- ▶ В июне 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении – рост на +10,4% г/г (после +2,7% г/г месяцем ранее)
- ▶ В ближайшей перспективе сохраняются условия для дальнейшего расширения потребительского спроса. Фиксируемое опросами продолжение роста спроса на труд на фоне обновления уровнем безработицы очередного исторического минимума позволяет ожидать дальнейшего активного роста реальных заработных плат

В большинстве отраслей российской экономики в 1 пол. 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. При этом сохраняется неоднородность тенденций в динамике ценовых ожиданий предприятий в отраслевом разрезе

Герб г. Тюмени



Источник: Открытые источники

Схема районов г. Тюмени



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Тюмень — город в России, административный центр Тюменской области и Тюменского района, в состав которого не входит. Образует муниципальное образование город Тюмень со статусом городского округа как единственный населенный пункт в его составе
- ▶ Население города — 855 618 чел. (2023 г.)
- ▶ Общая площадь города – 490,82 кв. км
- ▶ Первый русский город в Сибири. Основан в 1586 г. Тюмень расположена на юге Западной Сибири, в азиатской части России, на обоих берегах реки Туры, левом притоке Тобола. В 205 км до Кургана, в 325 км до Екатеринбурга. Расстояние до Москвы 2 163 км, до Санкт-Петербурга — 2 555 км

Экономика

- ▶ Основу экономики Тюменской области составляет топливная промышленность, на долю которой приходится почти 90% промышленного производства региона. Помимо добычи нефти и газа, здесь в крупных масштабах выполняется нефтепереработка и нефтегазохимическая переработка углеводородного сырья
- ▶ На долю машиностроения в основном приходится изготовление геологоразведочного, нефтепромыслового, нефтеперерабатывающего оборудования, в значительно меньшей степени – выпуск металлопродукции, аккумуляторов, тракторных прицепов, деревообрабатывающих станков. Также имеется ряд предприятий по выпуску строительных материалов, деревообработке, изготовлению фармацевтических препаратов
- ▶ Большая часть территории Тюменской области в связи с природно-климатическими факторами не пригодна для сельскохозяйственной деятельности. Площадь сельхозугодий составляет лишь 3% от площади региона. Тем не менее, местным аграриям удается обеспечить население мясом, молоком, яйцами, картофелем, зерновыми культурами и организовать экспортные поставки продовольствия
- ▶ Климатические условия юга области позволяют выращивать культуры и корма для сельскохозяйственных животных. Последнее благоприятствует развитию мясо-молочного животноводства. В области активно занимаются селекцией сельскохозяйственных культур, что обеспечивает рост урожайности до 200%

Транспорт

- ▶ Для выполнения авиaperелетов регион располагает аэропортами Рошино и Плеханово в г. Тюмени. Железнодорожное сообщение в основном осуществляется по участку Транссибирской магистрали Тюмень – Омск и линии Тюмень – Тобольск – Сургут – Новый Уренгой – Надым. Для автомобильных перевозок проложены 13 300 км автодорог с твердым покрытием, наиболее значимыми среди них являются участки автотрасс: Екатеринбург – Тюмень – Ишим – Омск; Тюмень – Курган; Тюмень – Ханты-Мансийск – Сургут – Новый Уренгой – Надым. Движение речного транспорта организовано по рекам Иртыш, Ишим, Обь, Тобол, Тура, Сосьва. В Тюмени находятся самые крупные в области речные порты

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
- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества:
 - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 24 647,1 кв. м, этаж №1, №2
 - Водопроводы, назначение: водопроводы, общая протяженность 1 292,0 м
 - Газопровод, назначение: газопровод, общая протяженность 407,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6337
 - Канализация, назначение: канализация, общая протяженность 847,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6332
 - Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000), категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общая площадь 25 723 кв. м, кадастровый номер: 72:23:0110002:596
- ▶ Так как оценка стоимости объекта может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то оценки следует классифицировать как торговый центр

Внешние факторы, влияющие на стоимость

- ▶ Согласно п. 7 Федерального стандарта VI «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки». На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные параметры сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве влияющих 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 влияющие 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)
- 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
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с Объектом 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

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (2/2)

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

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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

Основные индикаторы рынка				
	П1 2020	П1 2021	П1 2022	П1 2023
Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м	28,4	29,2	30	29,8
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	218,2	405,2	87,1	77,2
Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м	17,2	17,7	18,3	18,1
Объем введенных торговых площадей в регионах России, кв. м	-	313 900	61 632	30 850
Количество открытых ТЦ, шт.	-	6	3	4
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	194	200	209	203

Источник: Nikoliers

Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

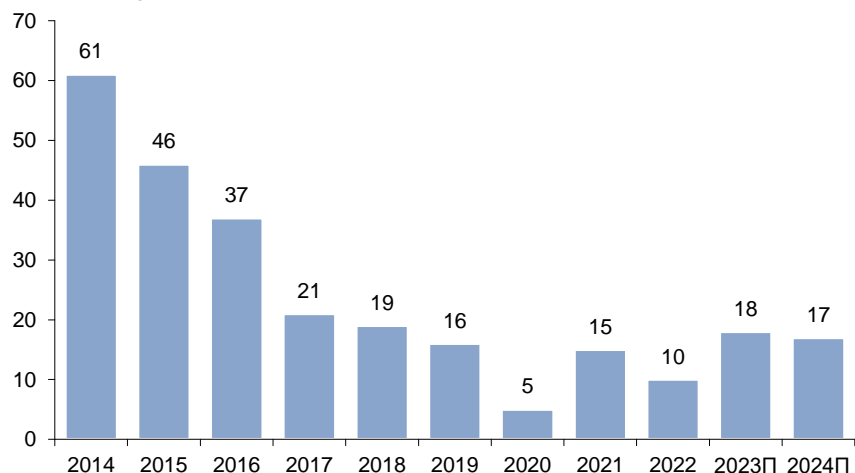
Предложение

- ▶ По данным Nikoliers, объем ввода качественных торговых площадей в России, включая Москву и Санкт-Петербург, по итогам 1 пол. 2023 г. составил 77,2 тыс. кв. м, из которых 60% пришлось на столицу и только 40% на регионы, где в течение первых шести месяцев открылось четыре торговых центра «районного» формата: ТЦ «Шадринск Холл» арендопригодной площадью 13,5 тыс. кв. м в Шадринске, ТЦ «Торпедо» в Нижнем Новгороде (GLA 8 тыс. кв. м), ТЦ «Грани» в Новосибирске (GLA 5 тыс. кв. м), ТЦ «Космос» (GLA 4,4 тыс. кв. м) в городе Брянск. По сравнению с прошлым годом объем ввода сократился в два раза. Однако на вторую половину года планируется открытие существенно большего числа объектов, в результате чего годовой объем ввода в регионах составит порядка 290 тыс. кв. м. В целом, в региональном девелопменте торговых центров сохраняется сдержанная активность и тренд на увеличение доли ввода новых объектов форматов «районный» и «окружной»

Спрос

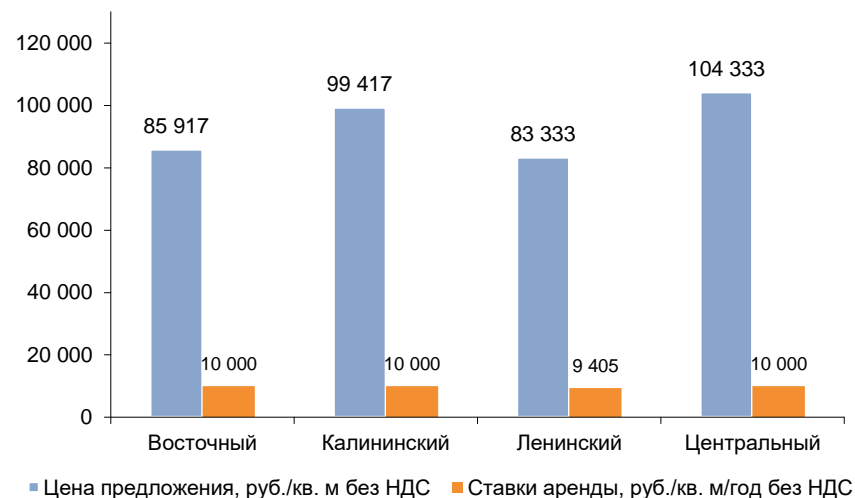
- ▶ По данным Nikoliers, экспансия российских ритейлеров находится в активной стадии. После ухода ряда международных операторов отечественные бренды получили возможность укрепить свои позиции на рынке. Многие ритейлеры сфокусировались на том, чтобы расширить свою ассортиментную матрицу, а также арендовать наиболее интересные освободившиеся помещения в ключевых локациях
- ▶ Помимо российских ритейлеров, на рынке продолжают появляться новые зарубежные игроки. За 1 пол. 2023 г. российский рынок пополнился 16 новыми брендами. 43,7% новых открытий пришлось на бренды из Турции, 31,2% на Ливан, Белоруссия – 12,5% и по 6,3% на Эстонию и Австралию. Категория «Товары для спорта» составила 6,2% (2XU) от общего объема открытий, «Товары для дома» 18,8% (SwedHouse, Madame Coco, Karaca Home), остальное же пришлось на категорию «Одежда и обувь» (LTB, BeymenClub, Loft, Mudo, NetWork, AC&Co, BonBonLingerie, MAAG, Vilet, DUB, ECRU). В целом можно отметить, что 23 из 66 брендов, заявивших о своем намерении выйти в Россию с начала 2022 г., уже открыли свои двери для покупателей
- ▶ Также присутствует интерес со стороны иранских и индийских брендов, однако представители этих стран пока находятся на стадии изучения и оценки российского рынка. В то же время уход иностранных брендов из России продолжается, хотя темпы сокращаются. Так, за 1 пол. 2023 г. четыре бренда New Balance, Converse, Michael Kors и Pandora завершили свою деятельность в формате монобрендовых бутиков – на их месте открылись мультибрендовые магазины Trendzone, NCF, МультиК и PanClub, предлагающие как продукцию исходных брендов, так и другие товары

Открытие торговых центров в региональных городах России (кроме Москвы и Санкт-Петербурга) по количеству, ед.



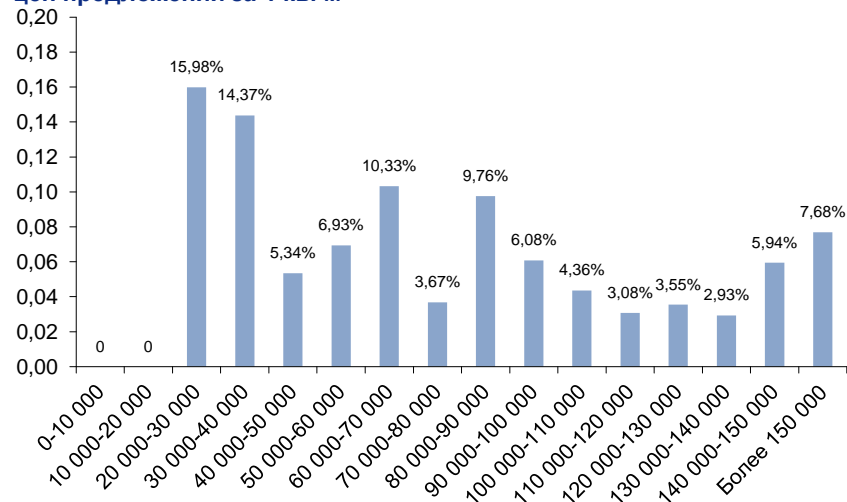
Источник: Nikoliers

Медианы запрашиваемых цен и арендных ставок в разрезе районов г. Тюмени



Источники: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Распределение площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв. м



Источники: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Анализ рынка торговой недвижимости г. Тюмени

Продажа

- ▶ Торговые помещения за май-июнь 2023 г. предлагались на продажу в диапазоне от 22 300 до 195 600 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 111 100 руб., а среднее 110 100 руб. за 1 кв. м с НДС
- ▶ Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Тюмени зафиксирован в Центральном районе, медианное значение цены составило 125 200 руб./кв. м с учетом НДС, недорогие площади торгового назначения расположены в Ленинском районе, медиана цен находится на уровне 100 000 руб./кв. м с учетом НДС
- ▶ Рынок недвижимости в сегменте торговых площадей за последние 2 месяца показывает снижение на 6,81% по медианным значениям цен предложений, одновременно с этим за 10 месяцев отмечается рост на 1,88% по этому показателю
- ▶ Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в ценовом диапазоне 20 000 - 30 000 рублей с НДС за 1 кв. м

Аренда

- ▶ Торговые помещения в период май-июнь 2023 г. предлагались в аренду в интервале от 3 500 до 24 000 руб. за 1 кв. м/год без учета НДС, при этом медианное значение составило 10 000 руб., а среднее 10 400 руб. за 1 кв. м/год без НДС.
- ▶ Наиболее высокие ставки аренды для торговой недвижимости зафиксированы в Восточном, Калининском, Центральном районах, медианное значение ставок составило 10 000 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Ленинском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 9 405 руб./кв. м/год без учета НДС
- ▶ Рынок аренды в сегменте торговых площадей Тюмени за последние 2 месяца показывает отсутствие динамики по медианным значениям запрашиваемых ставок аренды, одновременно с этим за 10 месяцев отмечается отсутствие изменений по этому показателю.
- ▶ Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в ценовом диапазоне 6 000 - 8 000 рублей/кв. м/год без НДС

Предложения по аренде торговых объектов в г. Тюмени

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
<i>Торговые помещения</i>				
Тюмень, улица Ленина, 57	332,0	664 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/271701504
Тюмень, Плеханова мкр, улица Ковалева, 87	425,0	150 000	4 235	https://www.cian.ru/rent/commercial/291393432
Тюмень, Олимпийская улица, 9	205,0	164 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/283855222
Тюмень, улица Западносибирская, 41	350,0	175 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/278642672
Тюмень, улица 50 лет Октября, 33А	237,9	190 320	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/272313224
Тюмень, Березняковский мкр, улица Березняковская, 4с2	350,0	260 000	8 914	https://www.cian.ru/rent/commercial/286165346
Тюмень, улица 2-я Луговая, 2	400,0	280 000	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/278759299
Тюмень, улица Газовиков, 41к1	202,2	300 000	17 804	https://www.cian.ru/rent/commercial/291569596
Тюмень, Московский тракт, 142к1	823,0	411 500	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/285690198
Тюмень, Тюменский-1 мкр, улица Розы Трениной, 3	500,0	750 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/285385093
Тюмень, Энтузиастов мкр, улица Рябиновая, 2Б	200,0	65 000	3 900	https://www.cian.ru/rent/commercial/287255852
Тюмень, Олимпийская улица, 42к1	330,0	198 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/289905100
Тюмень, улица 50 лет Октября, 32	264,1	396 150	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/290596541
Тюмень, Профсоюзная улица, 56	204,8	573 412	33 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/290697614
Тюмень, Восточный, мкр. МЖК, Широтная ул., 136	20,0	440 000	264 000	https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/284566392/
Тюмень, Центральный, мкр. Исторический, Водопроводная ул., 16	100,0	450 000	54 000	https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/274785165/
Тюмень, Широтная улица, 209	10 000,0	1 000 000	1 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/290014161
<i>Торговые островки и терминалы</i>				
Тюмень, ул. Орджоникидзе, 51	5,0	12 500	30 000	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_5_m_3263453660
Тюмень, Полевая ул., 18	5,0	10 000	24 000	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_5_m_2409398046
Тюмень, ул. Ю.-Р.Г. Эрвье, 22	23,0	138 000	72 000	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_23m2_3043417428
Тюмень, ул. Станислава Карнацевича, 14	2,0	5 000	30 000	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2_m_1811208526
Тюмень, Широтная ул., 136к7	5,0	7 000	16 800	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_5_m_3098448262
Минимальное значение			1 200	
Максимальное значение			264 000	
Среднее значение			30 330	

Источник: Анализ Исполнителя

Предложения по продаже торговых объектов в г. Тюмени

Адрес (местоположение) объекта	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Тюмень, улица Николая Чаплина, 130	2 000,0	180 000 000	90 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/269761311
Тюмень, улица Республики, 252	1 045,0	42 900 000	41 053	https://www.cian.ru/sale/commercial/282486181
Тюмень, улица Энергетиков, 24	880,0	45 000 000	51 136	https://www.cian.ru/sale/commercial/290701733
Тюмень, улица Линейная, 13	800,0	48 000 000	60 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/292307775
Тюмень, улица 30 лет Победы, 109/2	852,0	50 000 000	58 685	https://www.cian.ru/sale/commercial/292245615
Тюмень, Плеханова мкр, улица Ковалева, 87	852,9	52 460 000	61 508	https://www.cian.ru/sale/commercial/291680778
Тюмень, Комсомольская улица, 57	642,1	65 000 000	101 230	https://www.cian.ru/sale/commercial/291304179
Тюмень, Дамбовская улица, 12	1 800,0	66 000 000	36 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/285318854
Тюмень, улица Газовиков, 33	500,4	70 056 000	140 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/285065630
Тюмень, улица Газовиков, 20/1	1 072,6	80 000 000	74 585	https://www.cian.ru/sale/commercial/290806390
Тюмень, улица Республики, 222Ас2	1 200,0	100 000 000	83 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/289186104
Тюмень, Червишевский тракт, 2	958,3	99 990 000	104 341	https://www.cian.ru/sale/commercial/290014055
Тюмень, улица Газовиков, 33к1	774,5	108 430 000	140 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/291665237
Тюмень, улица Газовиков, 35	859,0	120 232 000	139 967	https://www.cian.ru/sale/commercial/285134328
Тюмень, улица 50 лет Октября, 180	3 223,0	170 000 000	52 746	https://www.cian.ru/sale/commercial/291773963
Тюмень, Московский тракт, 173	3 329,5	350 000 000	105 121	https://www.cian.ru/sale/commercial/290403200
Тюмень, улица Республики, 215А	559,0	39 990 000	71 538	https://www.cian.ru/sale/commercial/271516111
Тюмень, Широтная улица, 148к2	540,1	55 000 000	101 833	https://www.cian.ru/sale/commercial/291468963
Тюмень, Зарека мкр, улица Партизанская, 28	933,0	115 000 000	123 258	https://www.cian.ru/sale/commercial/291468954
Тюмень, улица 30 лет Победы, 103	2 078,0	125 000 000	60 154	https://www.cian.ru/sale/commercial/291419967
Тюмень, улица Луначарского, 51	535,4	66 000 000	123 272	https://www.cian.ru/sale/commercial/282807884
Минимальное значение			36 667	
Максимальное значение			140 000	
Среднее значение			86 687	

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ На рынке аренды торговых объектов г. Тюмени представлены различные варианты торговых помещений: в жилых домах, в торговых центрах, торговые галереи и торговые островки. В результате проведенного анализа минимальное значение аренды торговой недвижимости составило 1 200 руб./кв. м/год, максимальное значение составило 264 000 руб./кв. м/год
- ▶ В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи торговой недвижимости составила 86 687 руб./кв. м, минимальное значение составило 36 667 руб./кв. м, максимальное значение составило 140 000 руб./кв. м

	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общий подход к оценке	36
▶ Общая методология оценки	38
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	42
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	43
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости Объекта оценки	47
Приложения	49

Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года со всеми изменениями, внесенными до Даты 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
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО№7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №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»
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
- ▶ Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:

- 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. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон)
 - 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 (далее – отчет об оценке)
- ▶ Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита
 - ▶ В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
 - ▶ В зависимости от целей оценки, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы
 - ▶ В целях проведения оценки в рамках различных подходов к оценке и конкретных методов, Исполнитель использует определенную методологию расчетов, приведенную далее в настоящем разделе Отчета.
 - ▶ Используемая методология была сформулирована Исполнителем на основе источников информации

Вид определяемой стоимости

- ▶ В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., рыночная стоимость Объекта оценки определяется как наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - Одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение

- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
- Платеж за Объект оценки выражен в денежной форме

Подходы к оценке

- ▶ При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки
- ▶ В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки
- ▶ Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки
- ▶ При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов
- ▶ Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки

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 разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ 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:

$$PC = CЗУ + ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$ – 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

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

$У_{экон}$ – 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 ($ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$)
 - ▶ 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 ФСО III, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО III)

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)
- Целью данной оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход

▶ Сравнительный подход

- В соответствии 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
- Объект оценки представляет собой торговый центр. Данный вид недвижимости при хороших перспективах развития бизнеса представляет большой интерес и для покупателей, и для возможных инвесторов. Справедливая стоимость таких объектов во многом зависит от перспектив дальнейшего развития бизнеса: чем выше потенциальная доходность, тем выше стоимость торгового объекта. Поэтому основным подходом к оценке Объекта оценки является доходный подход

- Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество предложений с сопоставимым уровнем заполняемости, доходности и плотности окружающей застройки для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода. При расчете сравнительным подходом невозможно учесть данные показатели, так как информация не публикуется и требуется изучение реестра арендаторов и договоров
- ▶ Доходный подход
 - В соответствии 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 основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), 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 метода доходного подхода. В рамках выбранного подхода использовался метод дисконтированных денежных потоков

Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

Параметры модели дисконтирования

- ▶ Дисконтирование денежных потоков осуществлялось на базе двухфазной модели, в рамках которой денежные потоки делились на два периода:
 - период прогнозирования, в течение которого происходят изменения показателей использования Объекта оценки и растет операционный доход
 - постпрогнозный период, в течение которого предполагается стабильный рост денежных потоков, а именно долгосрочный период их роста
- ▶ Согласно предположению, поступление денежных потоков равномерно распределено в течение периода прогнозирования, поэтому будущие доходы возникают в середине года, т. е. дисконтирование проводилось на середину года
- ▶ Прогноз денежных потоков осуществлялся в номинальном рублевом выражении

Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2028 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 107 дней, так как Датой оценки является 15.09.2023 г. Таким образом, прогнозный период длится с 15.09.2023 г. по 31.12.2027 г., постпрогнозный период приходится на 2028 г.

Постпрогнозный период

- ▶ В течение постпрогнозного периода рост денежных потоков определяется предпосылкой о непрерывности хозяйственной деятельности Объекта оценки. Данный рост характеризуется стабильными темпами, соответствующими прогнозу долгосрочной инфляции российского рубля, а именно 4,0%

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, потенциальный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных (Приложение 6)
- ▶ 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

- ▶ Исполнитель принял решение производить расчет справедливой стоимости доходным подходом для объектов недвижимости совместно, не разделяя их друг от друга, с выделением справедливой стоимости каждого помещения и сооружения в конце расчета
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 24 647,1 кв. м. По данным Заказчика арендуемая площадь составляет 23 937,22 кв. м (Приложение 8)
- ▶ Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Заказчика. Арендная ставка включает в себя операционные расходы и НДС

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C_a – арендная ставка за 1 кв. м
- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах и операционных расходах, генерируемых оцениваемыми Объектами недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных (доход от сдачи помещений в аренду определялся как среднее значение ежемесячных доходов, умноженное на 12 месяцев)
- ▶ По данным Менеджмента Компании, по состоянию на Дату оценки арендные ставки торговых помещений составляют диапазон от 2 175 до 90 000 руб./кв. м/год с НДС, за торговые островки и площадь под банкоматы, автоматы – от 22 800 до 183 864 руб./кв. м/год с НДС. Базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости регионов России (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), можно утверждать, что В результате проведенного анализа минимальное значение составило 1 200 руб./кв. м/год, максимальное значение составило 264 000 руб./кв. м/год, соответственно фактические арендные ставки соответствуют рыночным реалиям
- ▶ Согласно заключенным Договорам аренды, суммарный потенциальный валовой доход торгового центра, определенного по состоянию на 30.06.2023 г., составляет 281 209 806 руб./год без НДС с ОР, в том числе с коммунальными услугами по агентским договорам (Приложение 6). Согласно данным Балансодержателя, существенных изменений в арендных платежах с 30.06.2023 г. по Дату оценки не происходило (Приложение 6)

- ▶ Прочие доходы формировались от сдачи в аренду мест под размещение баннеров, флагов, рекламы, стелы, оборудования
- ▶ Подробное описание статей формирования ПВД представлено в таблице

Определение потенциального валового дохода ТК Зеленый берег	
Наименование	Значение, руб./год с НДС и ОР
Помещения с учетом возмещаемых расходов по коммунальным услугам	325 949 922
Островки	7 446 249
Банкоматы, автоматы, терминалы	2 341 618
Размещение оборудования	289 830
Размещение баннеров, рекламы, флагов, рекламы на стеле	1 424 148
Итого с НДС	337 451 767
Итого без НДС	281 209 806

Источник: анализ Исполнителя, данные Балансодержателя

Прогноз уровня загрузки

- ▶ По данным Балансодержателя уровень вакансии в торговом комплексе составляет 2,4% на Дату оценки. Так как в расчетах принималось значение ПВД, получаемое от аренды всех помещений за 1 год, Исполнитель рассчитал уровень недозагрузки по данным рынка. К расчету принималось значение, равное значению рыночной недозагрузки. Подробный расчет уровня недозагрузки представлен в таблице далее

Расчет рыночной недозагрузки	
Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости-2023 под ред. Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стр. 38, табл. 6)	8,60%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (01.07.2023 г.)	12,00%
Значение недозагрузки, принимаемое к расчету	10,30%

Источник: 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:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.

Определение операционных расходов

- ▶ В состав операционных расходов входят следующие статьи: эксплуатационные расходы, страховые платежи, земельный налог, налог на имущество, резерв на замещение, вознаграждение управляющей компании

Эксплуатационные расходы

- ▶ По данным Балансодержателя были предоставлены фактические данные по эксплуатационным расходам Объекта оценки. Величина эксплуатационных расходов за 12 месяцев составила 77 619 739 руб. без НДС (Приложение 6)

Страховые платежи

- ▶ Величина затрат на страхование имущества принята на основании фактических данных Балансодержателя по полисам страхования объектов и составила в среднем 356 818 руб./год без НДС (Приложение 6)

Арендная плата за земельный участок

- ▶ Согласно Приложению к постановлению Правительства Тюменской области от 09 июля 2007 г. № 148-п «Об аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности (с изменениями на 30 августа 2022 г.)», ставка аренды для земельных участков под торговые объекты составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка
- ▶ Арендная плата с учетом доли собственника составляет 1 815 092 руб. в год (131 829 346,08 руб. * 1,5% * 9 178/10 000)

Налог на имущество

- ▶ Согласно Распоряжению №915/08-1 от 23.11.2022 г. Департамента имущественных отношений Тюменской области «Об утверждении перечня зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых в 2023 г. налоговая база определяется как кадастровая стоимость», нежилые помещения соответствуют условиям и включены в реестр объектов, налогооблагаемой базой которых является их кадастровая стоимость. Исполнитель принял к расчету налогооблагаемую базу помещений на основе кадастровой стоимости
- ▶ Объекты капитального строительства – сооружения не попадают в данный реестр, поэтому налоговая база определяется от среднегодовой остаточной стоимости. Согласно данным Менеджмента Компании, остаточная стоимость сооружений является списанной в налоговом учете, начисление налога на имущество на данные объекты не производится
- ▶ Согласно областному закону Тюменской области №172 от 27.11.2003 г. «О налоге на имущество организаций» размер налоговой ставки для налоговой базы от кадастровой стоимости составляет 2,0% в 2023 г. и последующих годах
- ▶ Налог на нежилые помещения (торговый центр) составил 16 175 009 руб. в год (808 750 430,2 руб. * 2,0%)

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

Расчет годовой величины резерва на замещение			
Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	24 647,1	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфер 2022
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	15,90%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	5 695 754	

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ 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. 391, табл. 413, данные на февраль 2022 г.). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 095 руб./кв. м

Вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2023», 2023 г., стр. 104) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% для крупных компаний, 5% для мелких компаний). В результате чего вознаграждение составило 2 522 452 руб. в год без НДС (1% * 252 245 196 руб.)
- ▶ Расчет операционных расходов представлен в таблице ниже
- ▶ Расчет ставки дисконтирования представлен в Приложении 7

Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Итоговый расчет ставки капитализации приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости Тюменской области» настоящего Отчета. Для определения итоговой рыночной стоимости объектов недвижимости к расчету принималось среднее значение по данным рынка, равное 10,33%

Ставки капитализации по данным рынка			
Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Nikoliers, 1 пол. 2023 г.	10,0%	11,0%	10,50%
NF Group, 1 пол. 2023 г.	10,0%	13,0%	11,50%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (01.07.2023 г.)	8,0%	11,0%	9,00%
Среднее	10,0%	12,0%	10,33%

Источник: анализ Исполнителя

Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом приведен в таблице далее
- ▶ Таким образом, полученная в рамках доходного подхода справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

1 449 000 000 руб., без НДС или 1 738 800 000 руб., с НДС
- ▶ Подробный расчет справедливой стоимости приведен в соответствующем разделе настоящего Отчета

Расчет операционных расходов								
	Источник расчета	Годовое значение	15.09.2023- 31.12.2023	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Эксплуатационные расходы	данные Балансодержателя	77 619 739	22 754 280	80 957 388	84 195 683	87 563 510	91 066 051	94 708 693
в т. ч. коммунальные	данные Балансодержателя	50 901 798	14 921 897	53 090 576	55 214 199	57 422 767	59 719 677	62 108 465
Страхование	данные Балансодержателя	356 818	104 601	372 161	387 048	402 530	418 631	435 376
Налог на имущество	расчет Исполнителя	16 175 009	4 741 715	16 175 009	16 175 009	16 175 009	16 175 009	16 175 009
Арендная плата за земельный участок	расчет Исполнителя	1 815 092	532 096	1 815 092	1 815 092	1 815 092	1 815 092	1 815 092
Резерв на замещение	расчет Исполнителя	5 695 754	1 669 714	5 940 671	6 178 298	6 425 430	6 682 447	6 949 745
Вознаграждение управляющей компании	расчет Исполнителя	2 522 452	739 459	2 630 917	2 736 154	2 845 600	2 959 424	3 077 801
Итого, руб. округленно без НДС		104 184 863	30 541 900	107 891 200	111 487 300	115 227 200	119 116 700	123 161 700

Источник: анализ Исполнителя

* прогнозирование данных Заказчика и расчетных данных Исполнителя производится с учетом темпов инфляции

Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом							
Параметр	Годовое значение	15.09.2023- 31.12.2023	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,3%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход, руб. в год, без НДС	281 209 806	82 436 847	293 301 828	305 033 901	317 235 257	329 924 667	343 121 654
Недозагрузка, %	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%
Действительный валовый доход, руб. в год, без НДС	252 245 196	73 945 852	263 091 739	273 615 409	284 560 025	295 942 426	307 780 123
Операционные расходы, руб. в год, без НДС	104 184 863	30 541 900	107 891 200	111 487 300	115 227 200	119 116 700	123 161 700
Чистый операционный доход, руб., без НДС		43 403 952	155 200 539	162 128 109	169 332 825	176 825 726	184 618 423
Ставка дисконтирования, %		15,90%	15,90%	15,90%	15,90%	15,90%	15,90%
Ставка капитализации, %							10,33%
Период дисконтирования		0,15	0,79	1,79	2,79	3,79	4,29
Фактор текущей стоимости		0,9786	0,8896	0,7675	0,6622	0,5714	0,5307
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		42 475 277	138 059 217	124 436 292	112 136 362	101 033 948	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							518 141 095
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							1 786 629 904
Комиссия брокера, %	1,0%						17 866 299
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							930 366 016
Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, руб. без НДС							1 449 000 000

Источник: анализ Исполнителя

	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости Объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	48
Приложения	49

Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	1 449 000 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			1 449 000 000

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости						
Наименование	Кадастровый номер	Первоначальная стоимость, руб.	Доля объекта в общей стоимости, %	Справедливая стоимость, руб. без НДС	Справедливая стоимость, руб. с НДС	
помещение	72:23:0110002:6373	224 071 582,89	57,20%	828 828 000	994 593 600	
торгово-административное помещение	72:23:0110002:8521	120 237 595,82	30,70%	444 843 000	533 811 600	
торгово-административное	72:23:0110002:6372	39 460 527,46	10,00%	144 900 000	173 880 000	
водопровод	72:23:0110001:796	2 903 288,81	0,70%	10 143 000	12 171 600	
канализация	72:23:0110002:6332	1 647 823,47	0,40%	5 796 000	6 955 200	
водопровод	72:23:0110002:6336	2 949 372,76	0,80%	11 592 000	13 910 400	
газопровод	72:23:0110002:6337	644 295,00	0,20%	2 898 000	3 477 600	
право аренды на земельный участок (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000)	72:23:0110002:596	н/д	-	входит в стоимость зданий и сооружений	входит в стоимость зданий и сооружений	
Итого:		391 914 486,21	100,0%	1 449 000 000	1 738 800 000	

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода
- ▶ Исполнителем был обоснован отказ от использования сравнительного и затратного подходов 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)
- ▶ Подробный расчет справедливой стоимости по каждому Объекту оценки, представлен в соответствующих разделах настоящего Отчета. Итоговое значение справедливой стоимости Объекта оценки приведено в таблице выше
- ▶ Распределение справедливой стоимости по оцениваемым объектам производилось пропорционально первоначальной стоимости

- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19, по состоянию на Дату оценки, составила:

1 738 800 000 (Один миллиард семьсот тридцать восемь миллионов восемьсот тысяч) руб., округленно с НДС

	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости Объекта оценки	47
Приложения	

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2020 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>



№ 201 от 12.01.2023

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу **Общества с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»** и том, что **Ситников Артем Дмитриевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 22.04.2011 за регистрационным № 3217.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Испытание оценочной деятельности	Компания	Срок действия	Осуществлено переоценки, дата и номер протокола	Продление
В-03449 -1	09.12.2022	Оценки недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	09.12.2023- 09.12.2025	-	-
В-03448 -1	29.01.2019	Оценки недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.03.2019- 29.03.2022	-	-

Данные сведения предоставлены по состоянию на «12» января 2023.

Дата составления выписки «12» января 2023.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сухова

110111, Москва, ул.Варшавская, 8А, код ОКН
www.smao.ru, (495) 434-41-40, 434-41-78, info@smao.ru

Полисы страхования ответственности

ПОЛИС №0991R77640862022 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		12 декабря 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R77640862022, включаемый частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности директоров, утвержденных Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять в случае, если таковые не будут исполнены, в полном объеме. В случае, если какое-либо из условий настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественно применяются положения настоящего Договора.		
СТРАХОВАЩИЙ	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119162, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б, ИНН 7713066034, ОГРН 7739010001 р/н 407018100013000000000 и АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/о 30101810000000000000, БИК 040701000	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Евгений Сергеевич Арутюн Директор Адрес: Россия, г. Москва, ул. Мичуринский бульвар, д. 10, стр. 1	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность, Страхование, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной стоимости, предоставленной Федеральным стандартом оценки стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 08 часов 30 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛАМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует).	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности третьих лиц (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам (выдворителем/эвакуатором); Б) риске возмещения возмещаемых судебных и иных расходов Страхователя, в связи с привлечением ему третьими лицами (иными третьими лицами) в возмещение вреда, риск наступления ответственности за причинение которого актирован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандарта и правил оценочной деятельности, установленных законодательной акцией оценщика, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие / ошибка нарушения Страхователем, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлен претензия; - требование о возмещении вреда (ущерб, претензия), предъявленное третьим лицом, является требованием возмещения стороны в значении срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации; - Российская Федерация; - Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется деятельность Страхователя и в пределах (зонах) которой может быть причинен вред третьим лицам (выдворителем/эвакуатором). 	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется деятельность Страхователя и в пределах (зонах) которой может быть причинен вред третьим лицам (выдворителем/эвакуатором).	
Евгений Сергеевич Арутюн 	Евгений Сергеевич Арутюн Директор 	Евгений Сергеевич Арутюн Директор 
в лице Генерального директора, Евгений Сергеевич Арутюн (Московский региональный центр Корпоративных Бизнес-Услуг) филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральное агентство по страхованию ответственности» федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральное агентство по страхованию ответственности» на основании свидетельства № 0453/025 от 28 июля 2022 г.		в лице Генерального директора, Евгений Сергеевич Арутюн (Московский региональный центр Корпоративных Бизнес-Услуг) филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральное агентство по страхованию ответственности» федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральное агентство по страхованию ответственности» на основании свидетельства № 0453/025 от 28 июля 2022 г.

ПОЛИС № 0991R77640862022 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		28 июля 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R77640862022, включаемый частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности директоров, утвержденных Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять в случае, если таковые не будут исполнены, в полном объеме. В случае, если какое-либо из условий настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественно применяются положения настоящего Договора.		
СТРАХОВАЩИЙ	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119162, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б, ИНН 7713066034, ОГРН 7739010001 р/н 407018100013000000000 и АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/о 30101810000000000000, БИК 040701000	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консалтингового Сервиса" 101417, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5/лифт, 7а ИНН 7707083888 / ОГРН 7707083888	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА ПЕРИОДИЧЕСКИЙ РИСК	Настоящий Полис вступает в силу с 08 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛАМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует).	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности третьих лиц (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам (выдворителем/эвакуатором); Б) риске возмещения возмещаемых судебных и иных расходов Страхователя, в связи с привлечением ему третьими лицами (иными третьими лицами) в возмещение вреда, риск наступления ответственности за причинение которого актирован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандарта и правил оценочной деятельности, установленных законодательной акцией оценщика, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие / ошибка нарушения Страхователем, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлен претензия; - требование о возмещении вреда (ущерб, претензия), предъявленное третьим лицом, является требованием возмещения стороны в значении срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации; - Российская Федерация; - Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется деятельность Страхователя и в пределах (зонах) которой может быть причинен вред третьим лицам (выдворителем/эвакуатором). 	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется деятельность Страхователя и в пределах (зонах) которой может быть причинен вред третьим лицам (выдворителем/эвакуатором).	
Евгений Сергеевич Арутюн 	Евгений Сергеевич Арутюн Директор 	Евгений Сергеевич Арутюн Директор 
в лице Генерального директора, Евгений Сергеевич Арутюн (Московский региональный центр Корпоративных Бизнес-Услуг) филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральное агентство по страхованию ответственности» федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральное агентство по страхованию ответственности» на основании свидетельства № 0453/025 от 28 июля 2022 г.		в лице Генерального директора, Евгений Сергеевич Арутюн (Московский региональный центр Корпоративных Бизнес-Услуг) филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральное агентство по страхованию ответственности» федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральное агентство по страхованию ответственности» на основании свидетельства № 0453/025 от 28 июля 2022 г.

АО «Группа Д.С. «АльфаСтрахование»

Филиал (Периодический полис) - ОГРН 7707083888
 ИНН 7707083888 / ОГРН 7707083888



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.01.2023, поступившего на рассмотрение 16.01.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
16.01.2023г. № КУВ48-999/2023-037518			
Кадастровый номер:	72:23:0110002:8523		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0110002		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 013240; Инвентарный номер нет; Условный номер 72-72-01/049/2010-251		
Местоположение:	Томская область, город Томь, улица Алебашевская, 19		
Площадь, м2:	7722.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Торгово-административное помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01, Этаж № 02		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	252979393.72		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0110002:6319		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подготовитель выписки:	Сорокина Юлия Васильевна		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВОВАТЬ ИД М.П. Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" Дата выписки: 11.01.2023 г. 10:08:30	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
16.01.2023г. № КУВМ-999/2023-037518			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:8521	

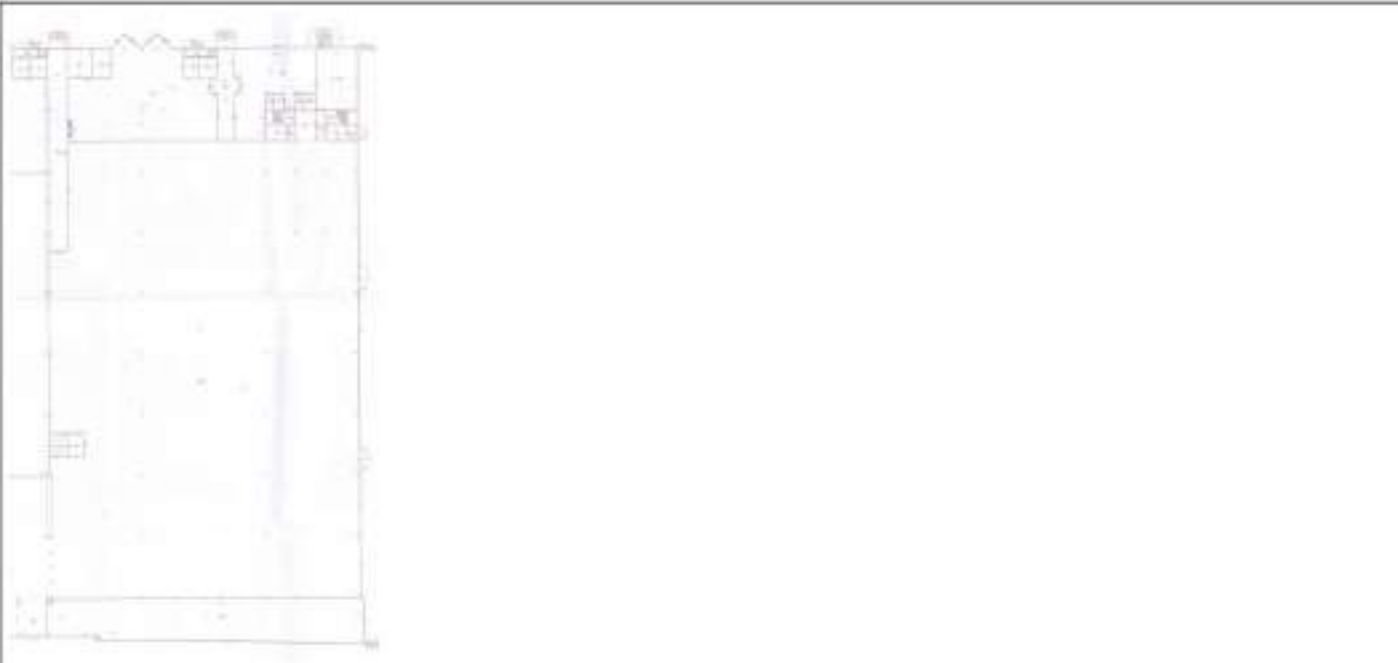
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью Торговый центр "Южная", ИНН: 7203383979
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72:72:001-72:001/207/2016-9340/2 10.06.2016 10:39:53
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Ипотека
5.1	дата государственной регистрации:		21.08.2019 15:47:13
5.1	номер государственной регистрации:		72:23:0110002:8521-72:041/2019-15
5.1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.08.2019 по 28.06.2029
5.1	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
5.1	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки № 105/1, выдан 07.08.2019 Дополнительное соглашение № 1 к Договору ипотеки № 105/1 от 7 августа 2019г.; выдан 26.09.2019 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №105/1 от 07 августа 2019 года, № 2, выдан 07.12.2021
5.1	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
5.1	сведения об управляющей компании и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНДЕКСЫ, ФИМИЛИЯ
	СВЕДЕНИЯ СЕРТИФИКАТЕ ИД	
	 М.П. ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Директор: с 11.01.2022 по 10.08.2023	

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	
	Всего разделов: 3	
	Всего листов выписки: 8	
16.01.2023 № КУВН-999/2023-037518		
Кадастровый номер:	72:23:01 10002:8521	
5.2	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	30.11.2018 10:48:41
	номер государственной регистрации:	72:23:01 10002:8521-72/041/2018-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.11.2018 по 28.09.2028
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки № 200/1, выдан 22.11.2018 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №200/1 от 22 ноября 2018 года, № 6, выдан 01.12.2021 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №200/1 от 22 ноября 2018 года, № 6, выдан 01.12.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем заложен и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	16.01.2018 19:07:52
	номер государственной регистрации:	72:23:01 10002:8521-72/041/2018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.01.2018 по 15.01.2028
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Торговый центр "Южный", ИНН: 7203383979
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № Т-01, выдан 30.11.2017 Дополнительное соглашение к договору аренды № Т-01 от 30.11.2017 г, № 1, выдан 01.08.2018 Дополнительное соглашение к Договору аренды № Т-01 от 30.11.2017, № 2, выдан 12.05.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды №Т-01 от 30.11.2017 г, № 3, выдан 16.11.2021


полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ СЕРТИФИКАТЕ ИД	
	М.П. СЕРВИС ЦЕНТРАЛЬНЫХ РЕГИСТРАЦИОННЫХ УСЛУГ Датасоздание: 11.01.2023 10:08:30Z	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
16.01.2023г. № КУВИ-999/2023-037518			
Кадастровый номер: 72:23:0110002:8521		Номер этажа (этажей): 01	
			
Масштаб 1			
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТА № М.П. КОМПЕТЕНТНОГО ЦЕНТРА ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТОПОДПИСАНИЯ Дата выдачи: с 11.01.2022 по 10.08.2023		инициалы, фамилия

Лист 6


Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
16.01.2023 № КУВН-099/2023-037518			
Кадастровый номер: 72:23:0110002:8521		Номер этажа (этажей): 01	



Масштаб 1


полное наименование должности	<div style="border: 2px solid blue; border-radius: 15px; padding: 5px; margin: 0 auto;"> <p style="margin: 0;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТА № М.П. СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ ИЛИ ПОДПИСИ ДЛЯ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Действителен с 11.01.2023 по 10.08.2023</p> </div>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
16.01.2023 № КУВИИ-099/2023-037518			
Кадастровый номер: 72:23:0110002:8521		Номер этажа (этажей): 02	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	<div style="border: 2px solid blue; border-radius: 15px; padding: 5px; margin: 0 auto;"> <p style="margin: 0;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТА № М.П. СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ ИЛИ КОДИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Действителен с 11.01.2023 по 10.08.2023</p> </div>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 8

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
16.01.2023 № КУВН-099/2023-037518			
Кадастровый номер: 72:23:0110002:8521		Номер этажа (этажей): 02	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	<div style="border: 2px solid blue; border-radius: 15px; padding: 5px; margin: 0 auto;"> <p style="margin: 0;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТА № М.П. СЕРТИФИКАТ НА ЭЛЕКТРОННУЮ ПОДПИСЬ Действителен с 11.01.2023 по 10.08.2023</p> </div>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (9/113)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.01.2023, поступившего на рассмотрение 16.01.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
16.01.2023г. № КУВ48-999/2023-037521			
Кадастровый номер:	72:23:0110002:6372		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0110002		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 013240; Инвентарный номер 0/и; Условный номер 72-72-01.072/2007-020		
Местоположение:	Томская область, город Томск, улица Алейшевская, 19		
Площадь, м2:	2534,3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Торгово-административное		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	83024783,09		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0110002:6319		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подготовитель выписки:	Сорокина Юлия Васильевна		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВОВАТЬ НЕ МОЖНО М.П. Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" Дата выписки: 11.01.2023 г. 10:08:30	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
16.01.2023г. № КУВМ-999/2023-037521			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:6372	


1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью Торговый центр "Южная", ИНН: 7203383979
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72:72:001-72:001/207/2016-9338/2 10.06.2016 15:22:27
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		21.08.2019 15:47:13
	номер государственной регистрации:		72:23:0110002:6372-72:041/2019-19
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.08.2019 по 28.06.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки № 105/1, выдан 07.08.2019 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №105/1 от 07 августа 2019 года, № 2, выдан 07.12.2021 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №105/1 от 07 августа 2019 года, № 2, выдан 07.12.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

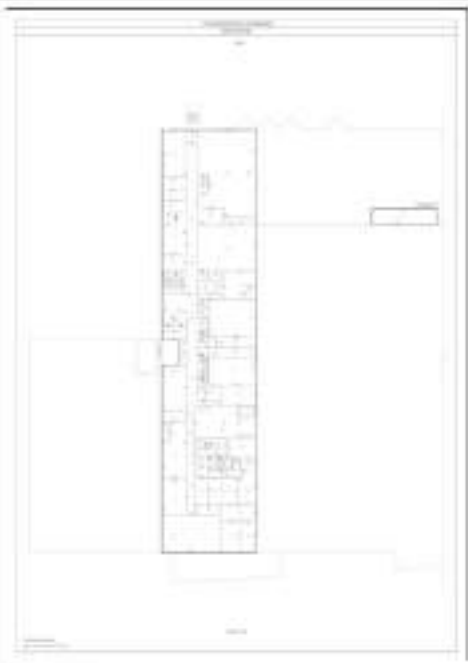
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЕМ СЕРТИФИКАТЕМ ИД М.П. СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ ИД ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА ДОСТАВЛЕНА: 11.01.2023 10:08:30	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (11/113)

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
16.01.202 № КУВН-999/2023-037521			
Кадастровый номер:		72:23:01 10002:6372	
5.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	30.11.2018 10:48:41	
	номер государственной регистрации:	72:23:01 10002:6372-72:041/2018-12	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.11.2018 по 28.09.2028	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки № 200/1, выдан 22.11.2018 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №200/1 от 22 ноября 2018 года, № 6, выдан 01.12.2021 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №200/1 от 22 ноября 2018 года, № 6, выдан 01.12.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управляющем заложен и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
5.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	10.06.2016 15:56:05	
	номер государственной регистрации:	72:72:001-72:001/087/2015-6131/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.05.2015 по 05.03.2035 с 28.05.2015 по 05.03.2035	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № ДА-1/2015, выдан 06.03.2015, дата государственной регистрации: 28.05.2015, номер государственной регистрации: 72:72:001-72:001/087/2015-6131/1 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 06.03.2015 Протокол внеочередного общего собрания акционеров акционерного общества Торговый центр "Южский", № 1/2016, выдан 29.01.2016	
	полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ СЕРТИФИКАТА ОП М.П. СЕРВИС ЦЕНТРА НАЛОГОВОЙ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКИ Даты выдачи: с 11.01.2022 по 10.08.2023	


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
16.01.2023г. № КУВМ-999/2023-037521			
Кадастровый номер: 72:23:0110002:6372		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТА № М.П. КОМПЕТЕНТНОГО ЦЕНТРА ПОДПИСИ И ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ «ЦЕНТРОСОЮЗ» ФГУП Действителен с 11.01.2023 по 10.08.2023		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
16.01.2023 № КУВН-099/2023-037521			
Кадастровый номер: 72:23:0110002:6372		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	<div style="border: 2px solid blue; border-radius: 15px; padding: 5px; text-align: center;"> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТА № М.П. СЕРТИФИКАТ НА ЭЛЕКТРОННУЮ ПОДПИСЬ Действителен с 11.01.2023 по 10.08.2023</p> </div>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
16.01.2023 № КУВН-099/2023-037521			
Кадастровый номер: 72:23:0110002:6372		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ ИЛИ ЧАСТИЧНОЕ ИМЕНЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕЛИВО СЕРТИФИКАТЕ № М.П. КОМПЕТЕНТНОМУ ЦЕНТРУ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТОПОДПИСАНИЯ ДОКЛАДОВАНО: 11.01.2023 № 10.08.2023	ИНДЕКСЫ, ФАМИЛИЯ
---	---	------------------

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.01.2023, поступившего на рассмотрение 16.01.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
16.01.2023г. № КУВ48-999/2023-037515			
Кадастровый номер:	72:23:0110002:6373		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0110002		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 013240; Инвентарный номер нет; Условный номер 72-72-01/049/2010-248		
Местоположение:	Томская область, город Томь, улица Алебашевская, 19		
Площадь, м2:	14390.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	471445663.91		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0110002:6319		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подготовитель выписки:	Сорокина Юлия Васильевна		

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ СЕРТИФИКАТА ИД</p> <p>М.П.</p> <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ"</p> <p>Действителен с 11.01.2023 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2- 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
16.01.2023 № КУВМ-999/2023-037515			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:6373	

1	Привладелец (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью Торговый центр "Южная", ИНН: 7203383979
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72:72:001-72:001/207/2016-9344/2 10.06.2016 10:15:05
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		30.11.2021 14:33:05
	номер государственной регистрации:		72:23:0110002:6373-72:053/2021-26
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 30.11.2021 на 15 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Интерконтинент Ресторант Бридс", ИНН: 7743242330
	основание государственной регистрации:		Долгосрочный договор аренды нежилых помещений, № 01/35/2021, выдан 18.10.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении заложен и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ СЕРТИФИКАТЕ № М.П. СЕРТИФИКАТ ЦИФРОВОЙ ПОДПИСИ Действителен с 11.01.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (18/113)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
16.01.2023 № КУВН-999/2023-037515			
Кадастровый номер:		72:23:01:10002:6373	
5.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	21.08.2019 15:47:13	
	номер государственной регистрации:	72:23:01:10002:6373-72/041/2019-22	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.08.2019 по 28.06.2029	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки № 105/1, выдан 07.08.2019 Дополнительное соглашение № 1 к Договору ипотеки № 105/1 от 7 августа 2019г., выдан 26.09.2019 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №105/1 от 07 августа 2019 года, № 2, выдан 07.12.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
5.3	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	30.11.2018 10:48:41	
	номер государственной регистрации:	72:23:01:10002:6373-72/041/2018-14	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.11.2018 по 28.09.2028	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки № 200/1, выдан 22.11.2018 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №200/1 от 22 ноября 2018 года, № 6, выдан 01.12.2021 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №200/1 от 22 ноября 2018 года, № 6, выдан 01.12.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
полное наименование должника		ИНДИВИДУМ, фамилия	
		<p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ СЕРТИФИКАТА ИД М.П. СЕРВИС ЦЕНТРАЛЬНЫХ РЕГИСТРАЦИОННЫХ АГЕНТСТВ Действителен с 11.01.2022 по 10.08.2023</p>	

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (19/113)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 13
16.01.202 № КУВН-999/2023-037515	
Кадастровый номер:	72:23:0110002:6373
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5.4 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	15.11.2017 18:22:25
номер государственной регистрации:	72:23:0110002:6373-72:001/2017-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.11.2017 по 15.11.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БУТ ЕР РУС", ИНН: 7719725690
основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды нежилого помещения, № 01/29/2015, выдан 12.10.2015, дата государственной регистрации: 15.11.2017, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72:001/2017-3</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №01/29/2015 от 12.10.2015, № 1, выдан 01.12.2016</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 01/29/2015 от 12.10.2015, № 2, выдан 27.10.2017</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №01/29/2015 от 12.10.2015, № 3, выдан 15.10.2018</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №01/29/2015 от 12.10.2015, № 5, выдан 20.04.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №01/29/2015 от 12.10.2015, № 6, выдан 29.11.2021</p>
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ СЕРТИФИКАТЕ ИД</p> <p>М.П.</p> <p>СЕРВИС ЦЕНТРАЛЬНЫХ РЕГИСТРАЦИОННЫХ УСЛУГ</p> <p>Действителен с 11.01.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

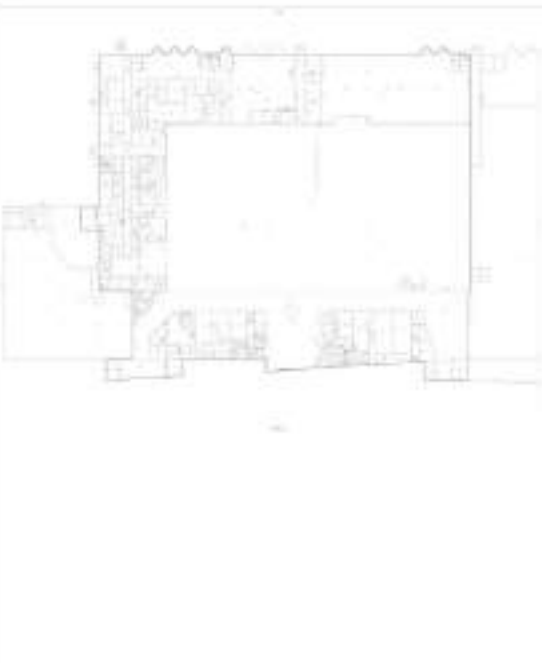
Помещение																	
вид объекта недвижимости																	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5																
Всего разделов: 3																	
Всего листов выписок: 13																	
16.01.2023 № КУВН-999/2023-037515																	
Кадастровый номер:	72:23:0110002:6373																
5.5	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>10.06.2016 10:25:33</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>72-72/001-72/001/087/2015-6131/3</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 28.05.2015 по 05.03.2035 с 28.05.2015 по 05.03.2035</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td> Договор аренды нежилого помещения, № ДА-1/2015, выдан 06.03.2015, дата государственной регистрации: 28.05.2015, номер государственной регистрации: 72-72/001-72/001/087/2015-6131/1 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 06.03.2015 Протокол внеочередного общего собрания акционеров акционерного общества Торговый центр "Южный", № 1/2016, выдан 29.01.2016 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 01.01.2020 </td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Аренда	дата государственной регистрации:	10.06.2016 10:25:33	номер государственной регистрации:	72-72/001-72/001/087/2015-6131/3	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.05.2015 по 05.03.2035 с 28.05.2015 по 05.03.2035	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № ДА-1/2015, выдан 06.03.2015, дата государственной регистрации: 28.05.2015, номер государственной регистрации: 72-72/001-72/001/087/2015-6131/1 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 06.03.2015 Протокол внеочередного общего собрания акционеров акционерного общества Торговый центр "Южный", № 1/2016, выдан 29.01.2016 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 01.01.2020	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
вид:	Аренда																
дата государственной регистрации:	10.06.2016 10:25:33																
номер государственной регистрации:	72-72/001-72/001/087/2015-6131/3																
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.05.2015 по 05.03.2035 с 28.05.2015 по 05.03.2035																
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471																
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № ДА-1/2015, выдан 06.03.2015, дата государственной регистрации: 28.05.2015, номер государственной регистрации: 72-72/001-72/001/087/2015-6131/1 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 06.03.2015 Протокол внеочередного общего собрания акционеров акционерного общества Торговый центр "Южный", № 1/2016, выдан 29.01.2016 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 01.01.2020																
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ СЕРТИФИКАТЕ №</p> <p>М.П.</p> <p>СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 11.01.2023 на 10.06.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 13	
16.01.2023 № КУВН-999/2023-037515	
Кадастровый номер:	72:23:0110002:6373
6	Законченные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
10	Проводившиеся и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:

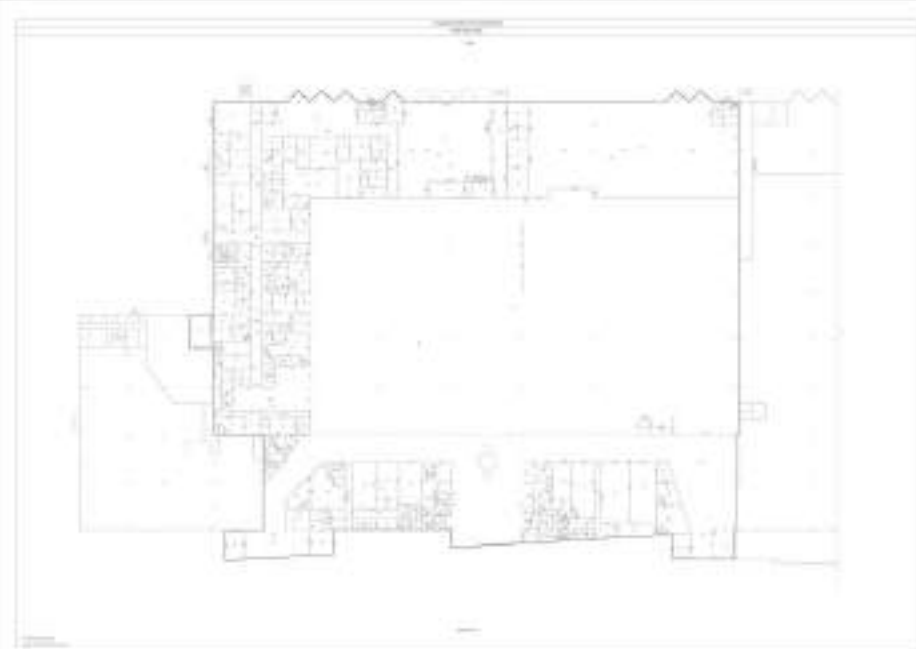
полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ИД</p> <p>М.П. СЕРВИС ЦЕНТРА НАЛОГОВОГО И УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ</p> <p>Действителен с 11.01.2023 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
16.01.2023г. № КУВИ-999/2023-037515			
Кадастровый номер: 72:23:0110002:6373		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕЛИКО СЕРТИФИКАТЕ № М.П. КОМПЕТЕНТНОМУ ЦЕНТРУ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТОПОДПИСАНИЯ ДОКЛАДОВАЯ: 11.01.2023 № 10.08.2023		инициалы, фамилия

Лист 8

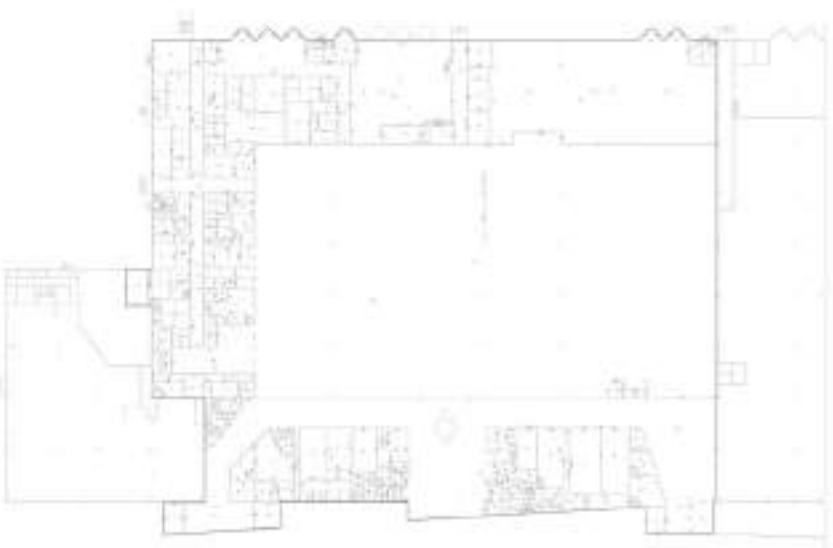
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
16.01.2023 № КУ/ВН-099/2023-037515			
Кадастровый номер: 72:23:0110002:6373		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

Полное наименование должности	<div style="border: 2px solid blue; border-radius: 15px; padding: 5px; text-align: center;"> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТА № М.П. СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ ИЛИ ПОДПИСИ Действителен с 11.01.2023 по 10.08.2023</p> </div>	Инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

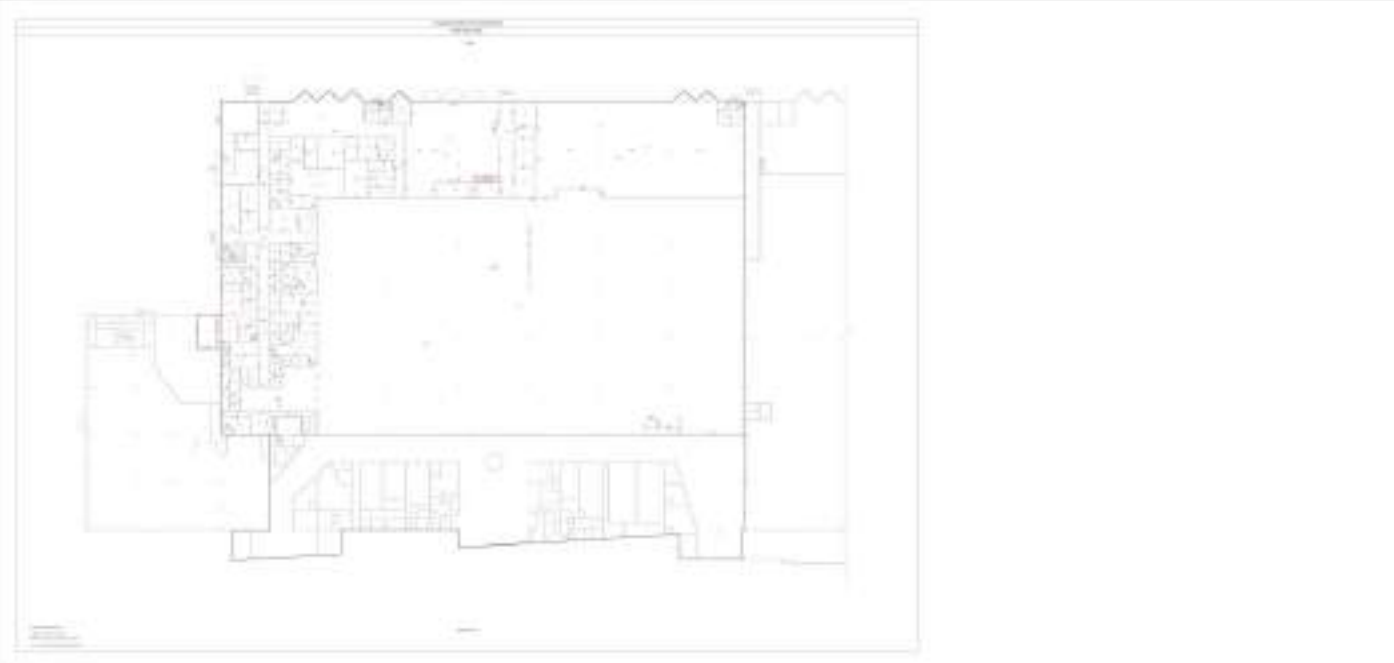
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
16.01.2023 № КУ/ВН-099/2023-037515			
Кадастровый номер: 72:23:0110002:6373		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности	<div style="border: 2px solid blue; border-radius: 15px; padding: 5px; text-align: center;"> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТА № М.П. СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ ИЛИ ПОДПИСИ Действителен с 11.01.2023 по 10.08.2023</p> </div>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

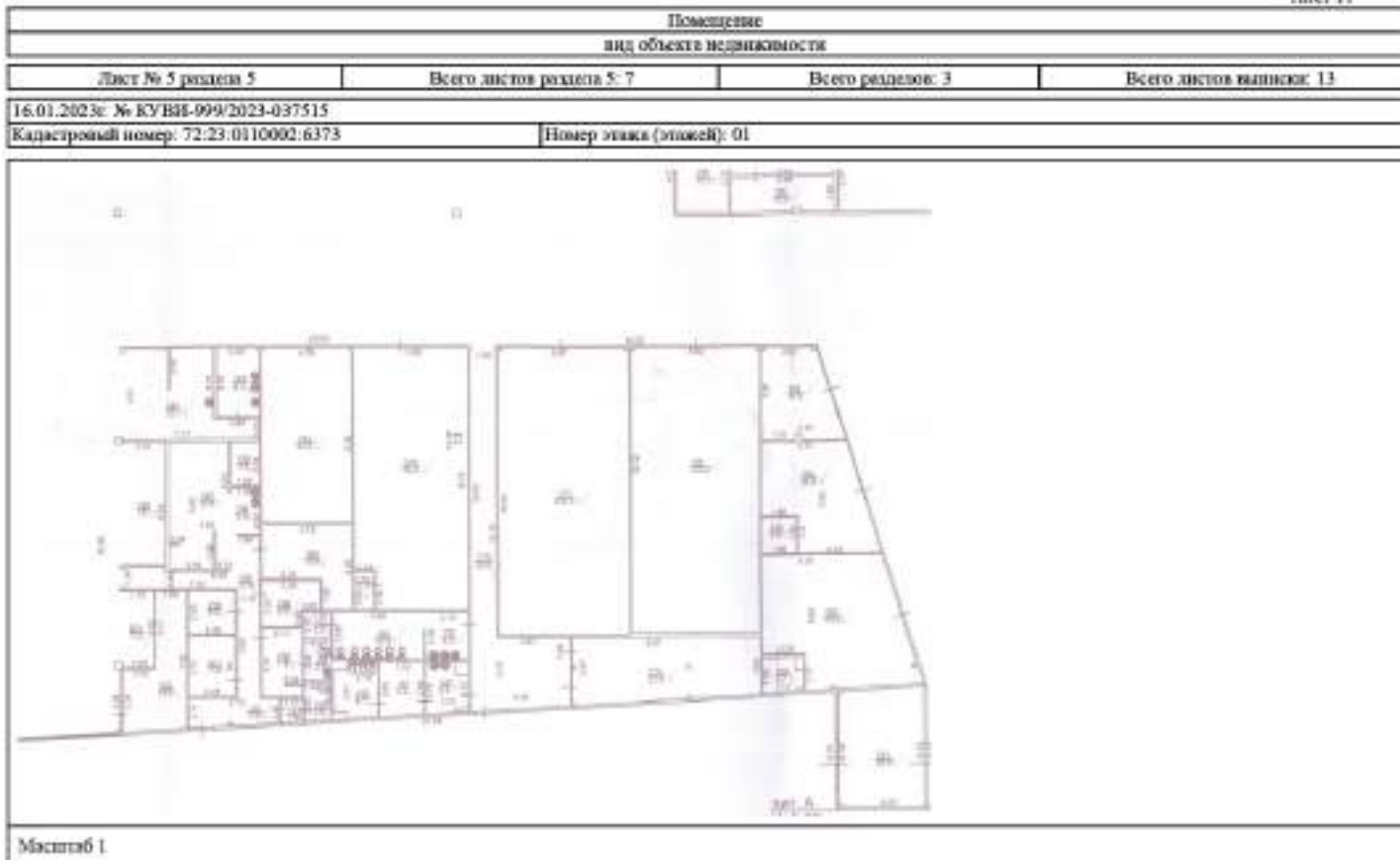
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
16.01.2023 № КУВИИ-099/2023-037515			
Кадастровый номер: 72:23:0110002:6373		Номер этажа (этажей): 1	



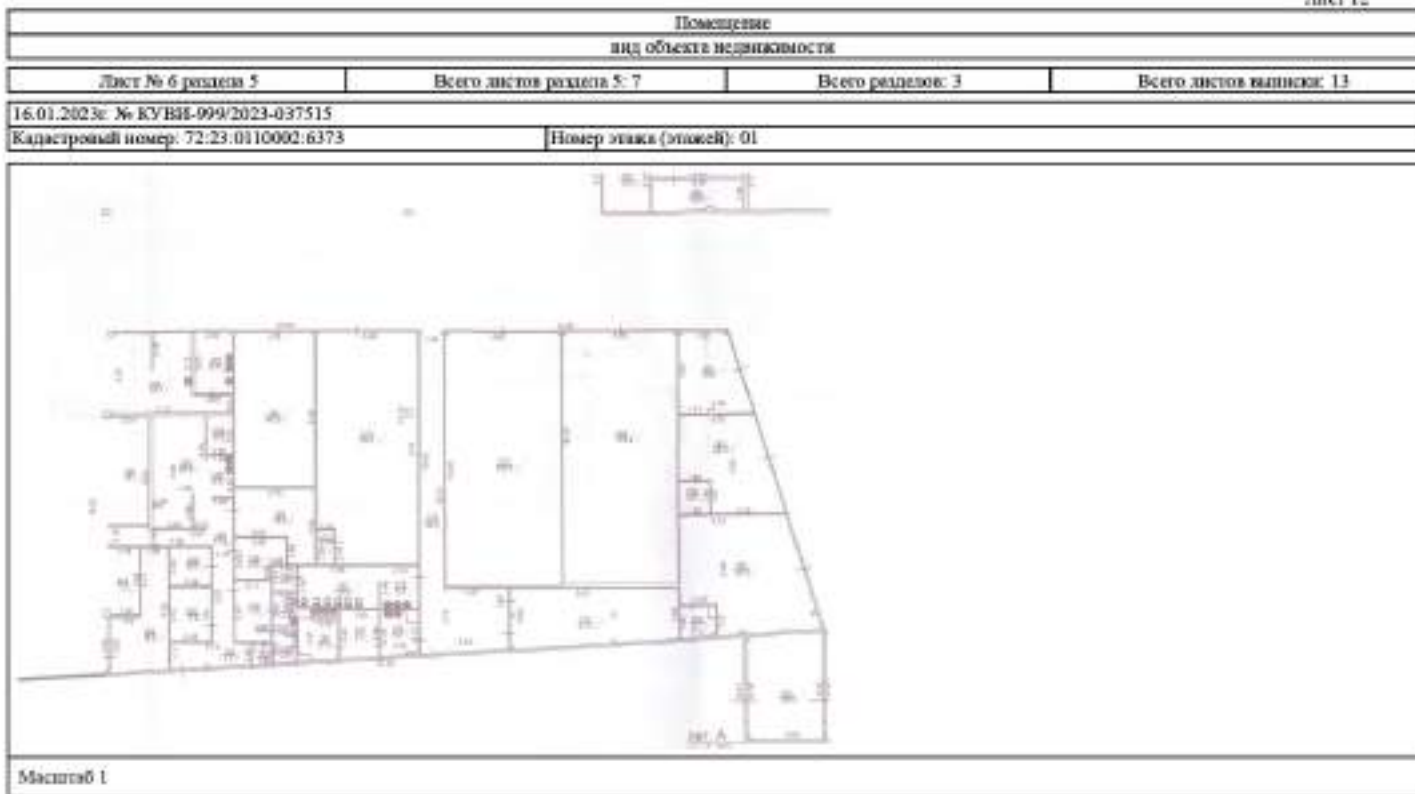
Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ ИД М.П. КАДЕСТРОВЫЙ ЦЕНТР МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	инициалы, фамилия
	Действителен с 11.01.2023 по 10.08.2023	

Лист 11



ПОЛНОЕ ИЛИ ЧАСТИЧНОЕ ИМЕНЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТЕМ ИД М.П. КОМПЕТЕНТНОГО ЦЕНТРА ЭЛЕКТРОННОГО ПОДПИСАНИЯ ДОСТОВЕРНОСТИ И НАДЕЖНОСТИ	ИНДЕКСЫ, ФАМИЛИЯ
	Действителен с 11.01.2023 по 10.08.2023	



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТЕМ ИД М.П. КОМПЕТЕНТНОГО ЦЕНТРА ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТОПОДПИСАНИЯ Деловые системы ООО «Группа Финансового Консультирования»	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 13

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
16.01.2023 № КУВН-099/2023-037515			
Кадастровый номер: 72:23:0110002:6373		Номер этажа (этажей): 1	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРВИСА «СЕРТИФИКАТ.РФ» М.П. КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ (Действителен с 11.01.2022 по 10.08.2023)	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (29/113)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.01.2023, поступившего на рассмотрение 16.01.2023, сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 3 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.01.2023г. № КУВ48-999/2023-037520			
Кадастровый номер:	72:23:0110002:6336		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0110002		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 013240; Инвентарный номер нет; Условный номер 72-72-01-079/2008-348		
Местонахождение:	Псковская область, город Тальцы, улица Алебашевская, д.19 ВП - 3		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	прозрачность	685	в метрах
Назначение:	Водопровод		
Наименование:	Водопровод		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по окончании строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2006		
Кадастровая стоимость, руб.:	3075728,64		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0110002:596, 72:23:0110002:597, 72:23:0110002:629, 72:23:0110002:19782, 72:23:0110002:594, 72:23:0110002:13172		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Сорокина Юлия Васильевна		

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью свидетельствует об идентификации лица</p> <p>М.П. ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ"</p> <p>Действителен с 11.01.2023 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Созрушение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.01.2023 № КУВМ-999/2023-037520			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:6336	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью Торговый центр "Южная", ИНН: 7203383979
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72:72:001-72:001/207/2016-9362/2 10.06.2016 10:41:16
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		13.02.2020 12:28:02
	номер государственной регистрации:		72:23:0110002:6336-72:041/2020-13
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.02.2020 по 28.01.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 132/4, выдан 30.01.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ СЕРТИФИКАТЕ ИД М.П. СЕРВИС ЦЕНТРА НАЛОГОВЫХ И ТРУДОВЫХ ОТНОШЕНИЙ ДОКЛАДОВАЯ: 11.01.2023 № 1008.003	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (31/113)

Лист 3

Сооружение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.01.2023 № КУВИ-999/2023-037520			
Кадастровый номер:		72:23:01 10002:6336	
5.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	21.08.2019 15:47:13	
	номер государственной регистрации:	72:23:01 10002:6336-72/041/2019-12	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.08.2019 по 28.06.2029	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки № 105/1, выдан 07.08.2019 Дополнительное соглашение № 1 к Договору ипотеки № 105/1 от 7 августа 2019г., выдан 26.09.2019 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №105/1 от 07 августа 2019 года, № 2, выдан 07.12.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
5.3	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	28.02.2019 11:39:19	
	номер государственной регистрации:	72:23:01 10002:6336-72/041/2019-11	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.02.2019 по 28.09.2028	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки № 200/1, выдан 22.11.2018 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №200/1 от 22 ноября 2018 года, № 2, выдан 11.02.2019 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №200/1 от 22 ноября 2018 года, № 6, выдан 01.12.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ СЕРТИФИКАТА ОН М.П. СЕРВИС ЦЕНТРАЛЬНЫХ РЕГИСТРАЦИОННЫХ УСЛУГ ДОСТУПНОСТЬ: 11.01.2023 10:08:30	

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.01.2023 № КУВИ-999/2023-037520			
Кадастровый номер:		72:23:01 10002 6336	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возникновении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Проведения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ИД</p> <p>М.П.</p> <p>СЕРВИС ЦЕНТРАЛЬНЫХ РЕГИСТРОВ НЕДВИЖИМОСТИ</p> <p>Действителен с 11.01.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

16.01.2023 г. № КУВИ-999/2023-037520	
--------------------------------------	--

Кадастровый номер:	72.23.0110002.6336
--------------------	--------------------

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:4000	Условные обозначения
----------------	----------------------

полное наименование должности	информация, фамилия
-------------------------------	---------------------

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СВИДЕТЕЛЬСТВО О
 М.П.
 ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННО-КАДАСТРОВЫХ СЛУЖБ
 Деловая-11781 2023 № 1068 003

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (34/113)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.01.2023, поступившего на рассмотрение 16.01.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.01.2023г. № КУВ48-999/2023-037517			
Кадастровый номер:	72:23:0110002:6337		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0110002		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер -; Инвентарный номер 013240; Условный номер 72-72-01/330/2011-357		
Местонахождение:	Псковская область, город Тосмень, улица Алебашевская, д. 19 ГП - I		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	407	в метрах
Назначение:	Газопровод		
Наименование:	Газопровод		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по окончании строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2006		
Кадастровая стоимость, руб.:	640328,54		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0110002:596, 72:23:0110002:597, 72:23:0110002:13172, 72:23:0000000:15977		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Сорокина Юлия Васильевна		

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ СЕРТИФИКАТЕ ИД</p> <p>М.П. ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ"</p> <p>Действителен с 11.01.2023 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Созужение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.01.2023г. № КУВМ-999/2023-037517			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:6337	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью Торговый центр "Южная", ИНН: 7203383979
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72:72:001-72:001/207/2016-9360/2 10.06.2016 18:55:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		21.08.2019 15:47:13
	номер государственной регистрации:		72:23:0110002:6337-72:041/2019-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.08.2019 по 28.06.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки № 105/1, выдан 07.08.2019 Дополнительное соглашение № 1 к Договору ипотеки № 105/1 от 7 августа 2019г.; выдан 26.09.2019 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №105/1 от 07 августа 2019 года, № 2, выдан 07.12.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющей компании и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ СЕРТИФИКАТЕ ИД	
	М.П. СЕРВИС ЦЕНТРА НАРОДНОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО КОМПЬЮТЕРИЗОВАННОГО РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ	
	Дата выписки: с 11.01.2023 по 10.08.2023	

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (36/113)

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.01.2023 № КУВН-999/2023-037517			
Кадастровый номер:		72:23:01 10002:6337	
5.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	30.11.2018 10:48:41	
	номер государственной регистрации:	72:23:01 10002:6337:72:041/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.11.2018 по 28.09.2028	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки № 200/1, выдан 22.11.2018	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Приводимся ли сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ИД</p> <p>М.П. СЕРВИС ЦЕНТРАЛЬНЫХ РЕГИСТРАЦИОННЫХ УСЛУГ И ИНФОРМАЦИОННОЙ ПОДДЕРЖКИ</p> <p>Действителен с 11.01.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Созрушение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.01.2023 № КУВН-999/2023-037517			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:6337	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения		
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВОМ СЕРТИФИКАТА ЭЦП М.П. Федеральное казначейство Российской Федерации Деловая линия 11 81 2023 на 10 00 303	инициалы, фамилия	

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (38/113)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палатка Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.01.2023, поступившего на рассмотрение 16.01.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
16.01.2023г. № КУВ48-999/2023-037519			
Кадастровый номер:	72:23:0110001:796		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0110001		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер нет, Условный номер 72-72-01/079/2008-347		
Местонахождение:	Томская область, г. Томск, ул. Алейшевская-вп1		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	прозрачность	607	в метрах
Назначение:	Водопровод		
Наименование:	Водопровод		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по окончании строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2006		
Кадастровая стоимость, руб.:	1725499,68		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места во этаже (шане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Сорокина Юлия Васильевна		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ СЕРТИФИКАТЕ ИД М.П. КАДАСТРОВЫЙ ПАЛАТКА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датасоздание: 11.01.2023 10:08:30Z	

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

Создание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
16.01.2023г. № КУВМ-999/2023-037519			
Кадастровый номер:		72:23:0110001:796	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью Торговый центр "Южная", ИНН: 7203383979
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72:72:001-72:001/207/2016-9361/2 10.06.2016 10:19:09
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		21.08.2019 15:47:13
	номер государственной регистрации:		72:23:0110001:796-72:041/2019-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.08.2019 по 28.06.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки № 105/1, выдан 07.08.2019 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №105/1 от 07 августа 2019 года, № 2, выдан 07.12.2021 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №105/1 от 07 августа 2019 года, № 2, выдан 07.12.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющей компании и о договоре управления ипотечным, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ СЕРТИФИКАТЕ ИД	
	М.П. СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Действителен с 11.01.2022 по 10.08.2023	

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (40/113)

Сооружение		вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3	
16.01.2023 № КУВН-999/2023-037519				
Кадастровый номер:		72:23:0110001:796		
5.2	вид:	Ипотека		
	дата государственной регистрации:	28.02.2019 11:39:19		
	номер государственной регистрации:	72:23:0110001:796-72:041/2019-10		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.02.2019 по 28.09.2028		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893		
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки № 200/1, выдан 22.11.2018 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №200/1 от 22 ноября 2018 года, № 2, выдан 11.02.2019 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №200/1 от 22 ноября 2018 года, № 6, выдан 01.12.2021		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	6	Заданные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
	7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	Привлечения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ИД</p> <p>М.П.</p> <p>СЕРВИС ЦЕНТРАЛЬНЫХ РЕГИСТРАЦИОННЫХ УСЛУГ</p> <p>Действителен с 11.01.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.01.2023, поступившего на рассмотрение 16.01.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.01.2023г. № КУВ38-999/2023-037514			
Кадастровый номер:	72:23:0110002:596		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0110002		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Алябьевская, дом 19		
Площадь, м2:	25723 +/- 56		
Кадастровая стоимость, руб.:	131829346 08		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	72:23:0110002:6316, 72:23:0110002:6318, 72:23:0110002:6319, 72:23:0110002:6321, 72:23:0110002:6322, 72:23:0110002:6323, 72:23:0110002:6324, 72:23:0110002:6325, 72:23:0110002:6326, 72:23:0110002:6327, 72:23:0110002:6328, 72:23:0110002:6329, 72:23:0110002:6330, 72:23:0110002:6331, 72:23:0110002:6332, 72:23:0110002:6333, 72:23:0110002:6334, 72:23:0110002:6335, 72:23:0110002:6336, 72:23:0110002:6337		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подготовитель выписки:	Сорокина Юлия Васильевна		

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТ № 01</p> <p>М.П. КАДАСТРОВЫЙ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 11.01.2023 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.01.2023 № КУВМ-999/2023-037514			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:996	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	13.02.2020 12:28:02	
	номер государственной регистрации:	72:23:0110002:996-72/041/2020-23	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.02.2020 по 28.01.2030	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 132/4, выдан 30.01.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ИД</p> <p>М.П. СЕРВИС ЦЕНТРА НАЛОГОВ И СБОРОВ НА ТЕРРИТОРИИ ИЛИ Должностное лицо</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (43/113)

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.01.2023 № КУВН-999/2023-037514			
Кадастровый номер:		72:23:01:10002:596	

5.2	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	21.08.2019 15:47:13
5.3	номер государственной регистрации:	72:23:01:10002:596-72/041/2019-22
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.08.2019 по 28.06.2029
5.2	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки № 105/1, выдан 07.08.2019 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №105/1 от 07 августа 2019 года, № 2, выдан 07.12.2021 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №105/1 от 07 августа 2019 года, № 2, выдан 07.12.2021
5.2	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5.3	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	07.09.2009 00:00:00
5.3	номер государственной регистрации:	72-72-01-283/2009-122
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2009 по 26.07.2058 с 07.09.2009 по 26.07.2058
5.3	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Гладкова Елена Николаевна Общество с ограниченной ответственностью Торговый центр "Южный", ИНН: 7203318979
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, заключен с Департаментом имущественных отношений Тюменской области, выдан 20.08.2009, дата государственной регистрации: 07.09.2009, номер государственной регистрации: 72-72-01/283/2009-122 Сопливание о внесении изменений в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 20.08.2009 №23-12/94, выдан 11.01.2021

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	сведения о сертификате ЭП	
	М.П. СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Действителен с 11.01.2022 по 10.08.2023	

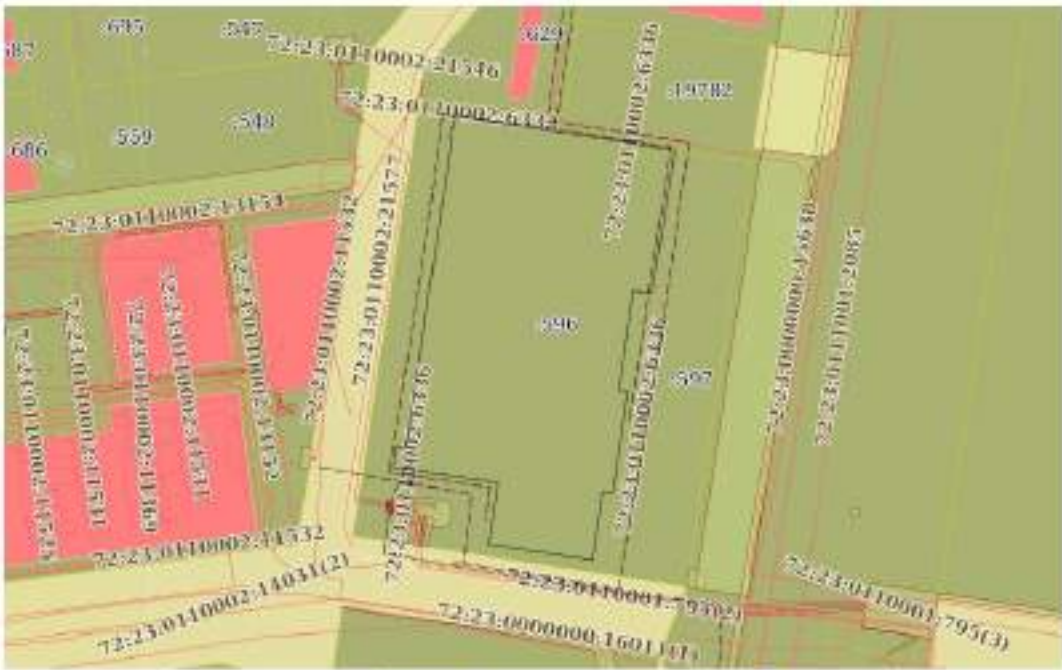
Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
16.01.2023 № КУВИ-999/2023-037514		
Кадастровый номер:	72:23:0110002:596	
		Соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка с совместностью лиц на стороне арендатора от 20.08.2009 № 23-12/94, выдан 21.06.2022, дата государственной регистрации: 22.07.2022, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:396-72:041/2022-27
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о нарушении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Привопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ИД</p> <p>М.П. КАДЕСТРОВЫЙ ЦЕНТР МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ</p> <p>Действителен с 11.01.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 3 Лист 5

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.01.2023г. № КУВН-999/2023-037514			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:596	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:3000	Основание обозначения	документ подписан электронной подписью СВЕДЕНИЯ СЕРТИФИКАТЕ ИД	инициалы, фамилия
полное наименование должности		М.П. СЕРВИС ЦЕНТРАЛЬНЫЙ КОМПЕТЕНТНО-ОЦЕНОЧНЫЙ Действителен с 11.01.2022 по 10.08.2023	

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (46/113)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палатка Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.01.2023, поступившего на рассмотрение 16.01.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.01.2023г. № КУВ48-999/2023-037516			
Кадастровый номер:	72:23:0110002:6332		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 013240		
Местонахождение:	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алейшевская, д. 19, кв. I, Квартира		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	8,47	в метрах
Назначение:	квартира		
Назначение:	квартира		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2006		
Кадастровая стоимость, руб.:	14367978,79		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0110002:596, 72:23:0110002:597, 72:23:0110002:629, 72:23:0110002:630, 72:23:0110001:16261, 72:23:0110001:19071, 72:23:0000000:13578, 72:23:0110002:19782, 72:23:0110002:594		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Сорокина Юлия Васильевна		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ СЕРТИФИКАТЕ ИД М.П. ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ПАЛАТКА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" Датасоздание: 11.01.2023 10:08:30Z	

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

Создание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.01.2023г. № КУВМ-999/2023-037516			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:6332	


1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью Торговый центр "Южная", ИНН: 7203383979
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72:23:0110002:6332-72/041/2018-1 17.04.2018 15:34:33
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		03.03.2022 10:36:24
	номер государственной регистрации:		72:23:0110002:6332-72/050/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.03.2022 по 28.09.2028
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 200/1, выдан 22.11.2018 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №200/1 от 22 ноября 2018 года, № 6, выдан 01.12.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРВИСА «СЕРТИФИКАТ.ОН» М.П. СЕРВИС ЦЕНТРАЛЬНЫХ РЕГИСТРАЦИОННЫХ УСЛУГ ДОСТУПНОСТЬ: 11.01.2023 10:08:30Z	
полное наименование должника	ИНДИВИДУМ, ФИЛИЯ	

Сооружение		вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
16.01.2023 № КУВИ-999/2023-037516				
Кадастровый номер:		72:23:01 10062:6332		
5.2	вид:	Ипотека		
	дата государственной регистрации:	21.08.2019 15:47:13		
	номер государственной регистрации:	72:23:01 10062:6332-72/041/2019-2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.08.2019 по 28.06.2029		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893		
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки № 105/1, выдан 07.08.2019 Дополнительное соглашение № 1 к Договору ипотеки № 105/1 от 7 августа 2019г., выдан 26.09.2019 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №105/1 от 07 августа 2019 года, № 2, выдан 07.12.2021		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	6	Заданные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
	7	Сведения о вхождении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	Привлечения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ИД</p> <p>М.П.</p> <p>СЕРВИС ЦЕНТРАЛЬНЫХ РЕГИСТРАЦИОННЫХ УСЛУГ</p> <p>Действителен с 11.01.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Сооружение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.01.2023 № КУВМ-999/2023-037516			
Кадастровый номер: 72:23:0110002:6332			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:5000	Условные обозначения		
ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЯЗАННО СЕРТИФИКАТЕМ ИД М.П. СЕРВИС ЦЕНТРА НАЦИОНАЛЬНОГО РЕГИСТРА НЕДВИЖИМОСТИ	ИНДЕКС, ФАМИЛИЯ
Дата выписки: 11.01.2023 № 1008/2023			

ДОГОВОР № 23-12/94
аренды земельного участка (землеустроительное дело № 23-32048)
с множественностью лиц на стороне арендатора

г. Тюмень 20.08.2009г.

Департамент имущественных отношений Тюменской области, именуемый в дальнейшем "**Арендодатель**", в лице исполняющего обязанности заместителя директора Департамента Пристава Коваленко Константина Владимировича, действующего на основании приказа от 07.08.2009г. № 181-к, с одной стороны, и правообладатели помещений в нежилом строении (торгово-административном (далее по тексту Объект), находящемся на земельном участке, именуемые в дальнейшем "**Арендаторы**" (список Арендаторов и реквизиты их свидетельств на право собственности, на право хозяйственного ведения или иных правоустанавливающих документов на помещения в Объекте указаны в Приложении №1 к настоящему договору), с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента имущественных отношений Тюменской области от 27.07.2009г. № 9145-д, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. "**Арендодатель**" предоставляет, а "**Арендаторы**" принимают в аренду земельный участок, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Алабашевская, 19, именуемый в дальнейшем "**Участок**".
 Общая площадь "**Участка**": 25723 кв.м.
 "**Участок**" предоставляется под некапит. строение (торгово-административное).
 Площадь земельного участка, приходящая на "**Арендаторов**", пропорциональна площади занимаемого им помещения в Объекте.
 Категория земель "**Участка**": земля населенных пунктов.
 Кадастровый номер "**Участка**": 72-23-0110002-596

1.2. Границы "**Участка**" обозначены поворотными точками на прилагаемом к Договору плане границ земельного участка (Приложение № 3) или кадастровом паспорте земельного участка (В.2).

* В случае возникновения споров с одной из сторон членов в составе – Арендаторов

1.3. На "**Участке**" имеются: некапит. строения

1.4. На "**Участке**" находится _____
 не имеется _____
 являющиеся собственностью _____

и в интересах авторов установлены границы сервитута, обременяющие права "**Арендаторов**" по использованному "**Участку**".
 О правах ограниченного пользования частью "**Участка**", очерченного на плане нумерован, и устанавливается на эту территорию сервитута № _____

не устанавливается _____
 "**Арендаторам**" известно.
 1.5. К земельным предприятиям и государственные или муниципальные учреждения-правообладатели помещений в этом Объекте обладают правом ограниченного пользования "**Участком**", для осуществления своих прав на принадлежащие им помещения.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

2.1. "**Арендодатель**" имеет право:
 2.1.1. Осуществлять проверку порядка использования "**Арендаторами**" "**Участка**" в соответствии с условиями настоящего Договора.
 2.1.2. Приостанавливать работы, ведущиеся "**Арендаторами**" с нарушением земельного законодательства или условий настоящего Договора.
 2.1.3. Досрочно на основании решения суда расторгнуть настоящий Договор в случаях:
 - не внесения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа;
 - использования "**Участка**" не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель, указанных в пункте 1.1 настоящего Договора;
 - использования "**Участка**" способами, которые приводят к значительному ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик "**Участка**";
 - неустранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в овражении, загрязнении, эрозии или уничтожении плодородного слоя;
 - ипотечная "**Участка**" для государственных или муниципальных нужд.
 2.1.4. На возмещение реального ущерба, причиняемого ухудшением качества земельности "**Участка**" в результате деятельности "**Арендаторов**".

- 3.1.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.
- 3.2. "Арендодатель" обязуется:
- 3.2.1. Передать "Участок" "Арендаторам" по Акту приема-передачи в аренду земельного участка (Приложение №4).
- 3.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность "Арендаторов", если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству.
- 3.2.3. Своевременно извещать через местные средства массовой информации об изменении реквизитов получателя или размера арендной платы.
- 3.2.4. Направлять "Арендаторам" письменные предупреждения о необходимости исполнения ими обязательств в разумный срок, до предъявления требования о досрочном расторжении Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

- 3.1. "Арендаторы" имеют право:
- 3.1.1. Использовать "Участок" в соответствии с целями его предоставления и условиями настоящего Договора.
- 3.1.2. В случаях и в порядке, предусмотренных Договором и законодательством, отказаться от настоящего Договора, письменно уведомив об этом "Арендодателя".
- 3.1.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.
- 3.2. "Арендаторы" обязаны:
- 3.2.1. Принять "Участок" от "Арендодателя" по Акту приема-передачи в аренду земельного участка (Приложение №4).
- 3.2.2. Использовать "Участок" в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель, указанных в пункте 1.1 настоящего Договора, в разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.
- 3.2.3. Сохранять межовые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на "Участке" в соответствии с законодательством.
- 3.2.4. Осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок подкормки лесами, водными и другими природными объектами.
- 3.2.5. Своевременно вносить арендную плату за пользование "Участком" в соответствии с настоящим Договором и представлять по требованию "Арендодателя" копии платежных документов.
- 3.2.6. Соблюдать при использовании "Участка" требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.
- 3.2.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик "Участка", экологической обстановки на арендуемой территории, а также к ее загрязнению.

- 3.2.8. Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, не отдавать арендные права "Участка" в залог, не передавать их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив и не передавать "Участок" в субаренду без предварительного письменного уведомления "Арендодателя" с указанием всех реквизитов третьего лица (субарендатора).
- 3.2.9. Выносить "Арендодателю" убытки в полном объеме и связи с ухудшением качества земли и экологической обстановкой в результате своей хозяйственной деятельности.
- 3.2.10. Не нарушать прав собственников, землепользователей, землепозачинателей и арендаторов смежных земельных участков.
- 3.2.11. Производить уборку "Участка" самостоятельно либо заключить с соответствующими службами договор на уборку и вывоз мусора.
- 3.2.12. В случае изменения места нахождения, фактического адреса или иных реквизитов письменно уведомлять "Арендодателя" в 5-дневный срок. В противном случае вся корреспонденция, отправленная "Арендаторам" по адресу, указанному в Договоре, считается врученной "Арендаторам".
- 3.2.13. Соблюдать установленные сервитуты и ограничения в пользовании "Участком".
- 3.2.14. Обеспечивать представителем "Арендодателя", органам государственного контроля свободный доступ на "Участок".
- 3.2.15. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.
- 3.2.16. В случае передачи помещения или его части в Объекте, расположенном на "Участке", другому юридическому или физическому лицу или внесена этого имущества в качестве вклада в уставный капитал, в срок не позднее 30 дней после совершения сделки уведомить "Арендодателя" об этом и хозяйствовать по выводе из настоящего Договора и переоформлении прав на "Участок" с новым правообладателем данного помещения.
- 3.2.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и вытекающие из арендных отношений.
- 3.2.18. Зарегистрировать настоящий Договор на свой счет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок не позднее 3 (трех) месяцев с момента подписания акта приема-передачи "Участка" и предоставить 1 экземпляр Договора (оригинал) с отметкой о государственной регистрации "Арендодателю" в течение 10 дней с момента государственной регистрации.

Раст
Дого
4.2.
до.

ре
(Ф
-
-

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

- 4.1. Размер арендной платы устанавливается в зависимости от правового статуса субъекта и площади занимаемых им помещений в Объекте.

Р размер арендной платы, иртый платеж устиии выакется согласно Расчету арендной платы, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 2).

4.2. Арендная плата вносится каждым "Арендатором" ежеквартально в сроки до:

- 15 февраля - за I квартал
- 15 мая - за II квартал
- 15 августа - за III квартал
- 15 ноября - за IV квартал

При заполнении бланка платежного документа "Арендаторы", кроме реквизитов получателя платежа, указывают свое полное наименование (Ф.И.О.), ИНН, КПП, коды КБК, ОКАТО, наименование платежа (аренда земли), номер Договора аренды.

4.3. Изменение размера арендной платы производится "Арендодателем" в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок "Арендаторы" уплачивают неустойку (штраф) в размере 0,05% от задолженности и срок платежа за каждый день просрочки.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор заключен на срок с 27.07.2009 года по 26.07.2058 год.

6.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.3. Договор прекращается по истечении срока, по решению суда, по соглашению сторон или в одностороннем порядке любой из сторон на основаниях, предусмотренных Договором и законодательством.

6.4. Настоящий Договор заключен с условием согласия сторон на вступление в этот Договор иных правообладателей помещений в Объекте, находящихся на "Участке".

6.5. Правообладатели помещений в Объекте вправе присоединиться к данному Договору на основании соглашения о присоединении на тех же условиях, указанных в настоящем Договоре.

6.6. Присоединение к договору аренды осуществляется на основании соглашения о присоединении, которое заключается между «Арендодателем» и присоединившимся к договору аренды «Арендатором» в той же форме, что и договор, в соответствии с п. 6.2 настоящего Договора.

6.7. В случае замены «Арендатора» (в порядке универсального или иного правопреемства, в том числе смены правообладателя на помещенные в Объекте), с новым «Арендатором» заключается новое соглашение о присоединении к договору аренды в той же форме, что и договор, в соответствии с п. 6.2 настоящего Договора.

6.8. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся письменным соглашением сторон («Арендодателем» и «Арендатором») в той же форме, что и договор, в соответствии с п.6.2 настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных в 4.3 настоящего Договора.

6.9. При расторжении настоящего Договора по соглашению сторон Договор прекращается с момента государственной регистрации соглашения в установленном законом порядке.

6.10. По истечении срока действия Договора при отсутствии письменного возражения со стороны «Арендодателя», Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий Договор составлен в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр остается у "Арендодателя", один экземпляр для муниципального образования, по одному экземпляру каждому "Арендатору", за исключением присоединившихся к договору по соглашению о присоединении к договору, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДОГОВОРА

8.1. Список "Арендаторов" (Приложение №1)

8.2. Р
8.3. I
8.4. IV

«Аре
Дого
Тран
Аре
за Е
Тот»

№0

—

- 8.2. Расчет арендной платы (Приложение № 2).
- 8.3. План границ Участка или кадастровый паспорт земельного участка (В1, В2) (Приложение № 3)
- 8.4. Акт приема-передачи в аренду земельного участка (Приложение №4).

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

"Арендодатель"

Департамент имущественных отношений
Тюменской области
Адрес: 625004, г. Тюмень,
ул. Воюдарского, 48
Телефон: (3452) 63-14-74

И.о. заместителя Директора Департамента
К.В. Простаков



"Арендаторы"

Приведены в Приложении №1
Подпись (по списку)

ЗАО ТЦ "Южный"

А.Ф. Рыбаков
И.о. директора

Журавкова Елена Васильевна

И.В. Журавкова



Настоящий Договор составлен на учет 20.08.2009г. под № 23-12/94 в Департаменте имущественных отношений Тюменской области.

Приложение № 4
к Договору № 21-12/04
от 20.08.2009г.

АКТ

приема - передачи в аренду земельного участка

г. Тюмень 20.08.2009г.

Во исполнение договора аренды земельного участка Департамент имущественных отношений Тюменской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице исполняющего обязанности заместителя директора Департамента Пристава Константина Владимировича, передает, а Открытое акционерное общество Торговый центр «Южный», в лице генерального директора Рыбака Александра Фёдоровича, действующего на основании устава и Журавковой Ирины Васильевны, паспорт 72 02 № 546610 выдан Управлением внутренних дел Центрального АО города Тюмени 15.05.2002г., именуемое в дальнейшем «Арендатор», принимает земельный участок, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Алабашевская, 19, именуемый в дальнейшем «Участок».

Кадастровый номер «Участка»: 72:23:0110002:596.
Общая площадь «Участка»: 25723 кв.м.
Площадь земельного участка, приходящаяся на ЗАО Торговый центр «Южный», пропорциональна площади занимаемого им помещения в нежилом строении (торгово-административном) и составляет 23611,14 кв.м.
Площадь земельного участка, приходящаяся на Журавкову Ирину Васильевну, пропорциональна площади занимаемого ею помещения в нежилом строении (торгово-административном) и составляет 2111,86 кв.м.

В результате осмотра земельного участка установлено:
- земельный участок соответствует его количественным и качественным характеристикам согласно условиям именовавшегося договора;
- в момент передачи земельный участок находится в удовлетворительном состоянии, пригодном для использования в соответствии с землями и условиями его предоставления.

Взаимных претензий у сторон не имеется.

Сдел
М.П. К.В. Приставин
М.П. А.Ф. Рыбак
М.П. И.В. Журавкова

Приложение № 2.2
к договору № 21-12/04
от 20.08.2009

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Ал и Сулейс х Сулейс Пу х Кош х Ер х Кд. г.д.с.

Размер арендной платы за аренду земельного участка по формуле:
Ал - размер арендной платы за земельный участок, руб в год.
Сулейс - сулейс-коэффициент (кадастровый коэффициент земельного участка) руб/м.
Сулейс - площадь участка, % от 01.01.2008 ставки земельного участка руб/м.
Пу - площадь, м.кв. земельного участка, кадастровый номер участка, руб/м.
Пу - кадастровый номер участка, кадастровый коэффициент арендной платы.
Ер - коэффициент начисления процентов за пользование деньгами.
Ко - коэффициент начисления процентов за пользование деньгами.

Дата	Сумма	Счет	Пу	Ал	Ер	Кош	Кд	Наличие арендной платы за период, (дл)	Подпись
27.08.09	18179,21		3111,86	2,03	1	1	1	3 квартал	Арендодатель
31.01.10	18179,21		3111,86	2,03	1	1	1	4 квартал	Арендодатель
Расчет арендной платы за земельный участок кадастровый номер 72:23:0110002:596									
Коэффициент начисления процентов за пользование деньгами 1,0101010101010101									

Бюджетные реквизиты для оплаты аренды:
ИНН 7202138400 КПП 720201001 Управление федерального агентства по Тюменской области (направляет исполнительные органы Тюменской области)
Ю.Ф. № 4710-01000000000000000000 в ГРЧЦ, Тю. Ямал Тюмен по Тюменской области г. Тюмень. БИЛ 047100001
КБК - 010 11 05040 04 0008 130 ОКАТО - 7401000000 Наименование платежа: Аренда земли, договор № _____

И.В. заместитель директора Департамента имущественных отношений Тюменской области
М.П. И.В. Приставин
И.В. Журавкова

Приложение № 2.1
к договору № 25-1/200
от 20.08.2019г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Размер арендной платы за земельный участок по формуле

$A = \frac{C}{12} \times \frac{N}{M} \times \frac{K}{100} \times \frac{P}{100} \times \frac{D}{100}$

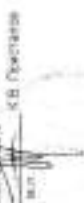
А - факты арендной платы за земельный участок, руб в год.
 С - ставка аренды земельного участка, руб в год.
 N - количество месяцев аренды земельного участка в году.
 M - количество месяцев в году.
 K - коэффициент индексации арендной платы.
 P - коэффициент индексации арендной платы.
 D - коэффициент индексации арендной платы.

Дата	Средн.	Средн.	Кд.	Код	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	Показан
	аренды	аренды	кадастра	оплаты	аренды	аренды	аренды	аренды	за отчетный период
01.01.20	18178,21	32811,14	0,8	1	18178,21	18178,21	18178,21	18178,21	75512,84
01.01.21	18178,21	32811,14	0,8	1	18178,21	18178,21	18178,21	18178,21	75512,84

Внесение расходов для оплаты аренды

ИНН - 50/1718460001 ОГРН - 502007001 Муниципальное казенное предприятие «Департамент земельных отношений Томской области»
 66 10 401030100000010000 в ГРЧД ГУ Восток России по Томской области Томск ОГРН 50/1718460001
 ОКВЭД - 010 111 05070 84 0003 128 ОКЛАТО - 7748188000 Назначение платежа: Аренда земли, договор №

И.о. заместителя директора Департамента
 Муниципального казенного
 предприятия «Департамент
 земельных отношений
 Томской области» К.В. Преступнов
 Г.Томск, ул. Советская, д. 34Б
 М.П. 50/1718460001



к договору № 25-1/200
от 20.08.2019г.

Список арендаторов к договору аренды земельного участка с площадью 0,8 кв. м на стороне арендатора.

№	Имя, фамилия, отчество (ФИО)	Адрес, ИНН (назначение)	Сфера, вид деятельности на дату отбора, срок действия договора аренды
1	Зарель Александрович ул. Козьмодемьянская, 10 Иркутск 660024 ИНН 47/102103441 830031, г.Томск, ул. Азбушанская, 10 Телефон: 28-79-05, 28-79-40 ул. Казарменская, 12 Иркутск 660024 Иркутск 660024 ИНН 47/102103441 Иркутск 660024	г.Томск, ул. Советская, д.34Б ИНН 50/1718460001	Сфера: 72.00.20.1000 Деятельность: 72.00.20.1000 Срок: 01.01.2019 - 31.12.2019
2	Виталий Иванович ул. Советская, д. 34, кв. 178 Томск 666011, 34.18.40	г.Томск, ул. Советская, д.34Б ИНН 50/1718460001	Сфера: 72.00.20.1000 Деятельность: 72.00.20.1000 Срок: 01.01.2019 - 31.12.2019

И.о. заместителя директора Департамента



ОВО/НС № 1521-GL/003
страхования от рисков гражданской ответственности

г. Тюмень, 06 марта 2021 г.

Акционерное общество "Строительная компания газовой промышленности" (АО "СКГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице своего генерального директора и единоличного исполнительного органа Тюменского филиала Мариной Олеги Александровны, действующего по месту нахождения №Ф 15-2101 от 14.02.2021 г., с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью Торговый центр "Юность" (ООО ТЦ "Юность"), именуемое в дальнейшем "Страхователь", в лице Генерального директора Евгения Александровича, действующего по месту нахождения в г. Тюмень, с другой стороны (далее вместе – Страховщик), по условиям Заявления на страхование от 06 марта 2021 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилем страхования от рисков гражданской ответственности" Страховщика в редакции от 03.12.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	<p>Объектом страхования является имущественный интерес лица, ради ответственности которого застрахован, состоящий в реальном имуществе третьих лиц при возникновении (исключении) страхового события:</p> <ul style="list-style-type: none"> - земельный участок общей площадью 14 193,7 кв. м, расположенный по государственной регистрации права, № 59/016 от 10.06.2016, кадастровый номер № 72-72/001-2/001/2016-054421; - земельный участок общей площадью 2 314,3 кв. м (индентификатор по государственной регистрации права, № 29/017 от 10.06.2016, регистрационный номер № 72-72/001-2/001/2016-01812); расположенный по адресу: 625048, Тюменская область, город Тюмень, ул. Алабашевская, д. 19, которому Страховщик именуется, распространяется на основании собственности на право собственности при покупке земельных участков, не являющихся Правилами и условиями Договора.
2. Лица, ради ответственности которых застрахован	Общество с ограниченной ответственностью Торговый центр "Юность" (ООО ТЦ "Юность")
3. Выгоды/результаты	<p>3.1. в случае причинения вреда жизни и здоровью граждан - возмещение вреда в денежной форме, которое в соответствии с действующим законодательством несет страховщик, а также возмещение вреда на основании договора о покупке участка застрахованного;</p> <p>3.2. в случае причинения вреда имуществу - оплата, возмещение вреда в виде возмещения имущественного ущерба, которому причинен вред, Российской Федерации, субъекты Российской Федерации и муниципальных образований в виде ущерба государственной власти и органов местного самоуправления, а также ущерба государственному или муниципальному предприятию.</p>
4. Территория страхования	625048, Тюменская область, город Тюмень, ул. Алабашевская, д. 19
5. Страховые случаи	<p>Страховым случаем является возникновение обязательства лица, ради ответственности которого застрахован, возместить вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Выгодоприобретателя, при наступлении (исключении) страхового события:</p> <ul style="list-style-type: none"> - земельный участок общей площадью 14 193,7 кв. м, расположенный по государственной регистрации права, № 59/016 от 10.06.2016, кадастровый номер № 72-72/001-2/001/2016-054421; - земельный участок общей площадью 2 314,3 кв. м (индентификатор по государственной регистрации права, № 29/017 от 10.06.2016, регистрационный номер № 72-72/001-2/001/2016-01812); расположенный по адресу: 625048, Тюменская область, город Тюмень, ул. Алабашевская, д. 19, которому Страховщик именуется, распространяется на основании собственности на право собственности при покупке земельных участков, не являющихся Правилами и условиями Договора. <p>- вред, ради ответственности которого застрахован, объекту возмещения этот вред и возмещение в соответствии действующего законодательства Российской Федерации.</p>

Страховщик _____
 Страхователь _____

11.4.1. В случае возникновения факта предоставления документов, необходимых для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, либо исполнения другим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил Акти Договора страхования, Страховщик обязан:

- принять их, при этом срок, указанный в п. 11.3 настоящего Договора, не включает срок предоставления документов по необходимости в электронной форме оформленных документов;
- уведомить об этом лица, возмещение которых по страховой выплате, в различных формах возмещения вреда или исполнения другим образом оформленных документов.

Срок уведомления обратившихся за выплатой денежных средств в соответствии факта предоставления ими документов, необходимых для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, либо исполнения другим образом оформленных документов, не должен превышать 15 (пятнадцати) рабочих дней.

11.5. После получения всех необходимых в соответствии с требованиями документов и сведений (Акт 12 Правил) Страховщик уведомляет их в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения документов по необходимости исполнения другим образом оформленных документов. В течение указанного срока Страховщик:

11.5.1. в случае принятия решения в пользу Страховщика в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения страхового акта или иного страхового документа;

11.5.2. если осуществляется отказание для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующим образом заявление, в котором информирует Страхователя (либо ради ответственности которого застрахован, Выгодоприобретателя) об возможности получения такого решения по существу на любой срок после условия исполнения Договора Акта Правил, на основании которого принято данное решение, в соответствии с условиями Акта (или иного страхового, предусмотренного условиями Акта) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении условий Акта, указанного в пункте Акта настоящего Договора;

11.6. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) во внеочередной форме, в письменной и/или устной форме, в том числе при помощи средств массовой информации, а также в форме и/или способом уведомления страхового заклада о осуществлении в той же форме, в которой он был принят заклад, либо в форме, указанной в записке/устной, на основании возмещения или возмещения.

12. Назначение оценщика и проведение оценки

В соответствии с Правилами.

13. Прочие условия

13.1. В случае наступления этих условий во вступившем в законную силу решении суда страхового возмещения – при условии страховой премии в рассрочку не возвращается в силу Договора.

13.1.1. В случае установления Договором срока страхования премии (или страховой суммы) – при условии страховой премии в рассрочку) не возвращается в силу Договора, если Договором предусмотрено иное.

13.1.1.1. При условии установления Договора срока страхования премии (или страховой суммы) в рассрочку, не была уплачена, наступило страховое событие, наступление в п. 13.1.1.1. при, либо Страхователь по своему усмотрению вправе прекратить действие договора страхования в п. 13.1.1.1.1.1.

13.1.1.1.1. Договор прекращается путем направления Страхователем не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до наступления даты прекращения Договора соответствующего уведомления в адрес Страховщика в соответствии с условиями Договора, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату наступления страхового события (пожаров, наводнений и т.д.).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страхователем в уведомлении, Договор прекращается с 01 числа 01 месяца даты, указанного в уведомлении как дата прекращения Договора. Дата для прекращения Договора.

Страховщик _____
 Страхователь _____

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (57/113)

15.3. Сторны, неиспользованные по назначению Деталью, возвращаются клиентом перекупщику. При раскряжачивании шарами поврежден систему обслуживания водителя. Водительской Сторны возвращается клиенту. Из поврежденных неиспользованных Сторны (не обслуживаются с/у /автомобильный суд).

15.4. В случае, когда шара шарами в течение срока, для оценки неиспользованных Российский Федерации государственные органы, государственные органы управления муниципальным по правам потребителей финансовых услуг (государственные организации), по их разрабатывают и списывают в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

14. Приложение, входящее в состав оценочной части оценочной Плана

1. Заявление на страхование от "22" марта 2022г.
 2. Проект страховки общей гражданской ответственности Строительств и ремонта от 02.10.2015 г. Проект договора Строительств.
 3. Подтверждение исполнения договора строительств услуг и информации о выполнении с требованиями Закона гражданская ответственности физических и юридических лиц - индивидуальной финансовой услуг, выполняемых лицами, осуществляющими строительств, обязанности страховки строительных.

Страховщик:
 Ассоциация компаний «Стройлайн» является головной организацией (АО «СОГАЭ»)
 Юридический адрес: 107978, г. Москва,
 пр. Ленинский Словарь, д.18
 Контактный филиал АО «СОГАЭ»
 Адрес: 625005, г. Тюмень, ул. Радужная,14/7
 Тел./факс: (3452) 38-88-74, 38-28-18
 Федеральный номер Единого контакт-центра
 8-800-131-8-888
 Патенты АО «СОГАЭ»
 ОГРН 102773928921
 ИНН 7738025485 КПП 907956001
 р/сч 4070281229900150901
 Банк-получатель: ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АЕ
 ПАО СБЕРБАНК
 БИК 044523238, с/сч 3010181014290003028

Страхователь:
 Общество с ограниченной ответственностью
 "Торговый центр "Юмания"
 (ООО ТЦ "Юмания")
 Юридический адрес: 625048, Тюменская область,
 г. Тюмень, ул. Халдункина, д.14, помещение 13
 Фактический адрес: 625048, Тюменская область,
 г. Тюмень, ул. Халдункина, д.14, помещение 13
 Тел./факс: 9-124221-83-80-80
 ОГРН 1167532068046
 ИНН 7253385999 КПП 720181001
 р/сч 40702810463008100018 в
 Запсибкомбанк
 Банка ПАО Сбербанк г. Тюмень.
 БИК: 041102388, с/сч 30101810290000000001
 Руководитель: Давиташвили Давид Григорьевич



Приложение №6 к договору страхования, № от 2022-03-22

ВАО "СОГАЭ"

г. Тюмень и ограниченной ответственностью "Торговый центр "Юмания" (ООО ТЦ "Юмания"), в лице Генерального директора Виталия Игоревича Давиташвили на основании Закона

Заявление на страхование общей гражданской ответственности

Президентом Ассоциацией компаний «Стройлайн» (АО «СОГАЭ») в соответствии с Законом Российской Федерации от 28.07.2015 г. (№160-ФЗ) «Об организации страхового дела в Российской Федерации»

1. Страховщик и Страхователь (Стройлайн):
 1.1. Адрес места нахождения: 625005, Тюменская область, город Тюмень, ул. Халдункина, д.14, помещение 13
 Фактический адрес: 625048, Тюменская область, город Тюмень, ул. Халдункина, д.14, помещение 13

1.2. ОГРН 1167532068046 (интернет) (3452) 38-88-74 (факс) ул. Радужная, 14/7 (г-н г-н)
 ИНН 7738025485 ОГРН 7738025485 ОГРН ОГРН ОГРН 20.12.03 ОГРН 1167202040846

1.3. Директор, лицо
 Виталий Игоревич Давиташвили Генеральный директор ООО ТЦ Юмания Юмания в Тюмени ОГРН ОГРН 04.07.2028 (949302019479) Закон «О страховых компаниях» ММТ ПАО Сбербанк, г. Тюмень, с/сч 3010181029000000001 БИК 041102388

1.4. Описание договора, Страхователь: Страхование общей гражданской ответственности и

2. Лицо (лиц), ответственность которого предлагается застраховать:

2.1. У Страхователя: Да Нет (лицо (лица)) _____

3. Территория страхования: 625048, Тюменская область, город Тюмень, ул. Анобышкова, д. 10

3. Страховый случай и возможные обстоятельства риска:

4.1. При наступлении страхового случая возмещение производится в размере: сумма договора страхования

Узнав, размер ущерба, я: Не уведомляю страхователя Уведомляю страхователя

И при наступлении страхового случая (сумма возмещения) составляет: А в соответствии с Законом

4.2. Наименование договора и его условия

2. Форма, вид, условия и условия страхования: форма возмещения, вид: страхователь-страхователь

2. Страховому риску: законодательная ответственность за неисполнение обязательств в срок, доставка

4.3. Прочие условия:

2. законности страхования, вид: страхователь-страхователь

2. наличие установленного вида при страховании, вид: страхователь-страхователь

2. законности страхования, вид: страхователь-страхователь

2. законности страхования, вид: страхователь-страхователь

4.4. Полная информация о страховании гражданской ответственности и применении для выплаты возмещения:

4.1. Вид страхования: страхователь-страхователь

4.2. Вид страхования: страхователь-страхователь

4.3. Вид страхования: страхователь-страхователь

4.4. Вид страхования: страхователь-страхователь

4.5. Вид страхования: страхователь-страхователь

Приложение № 3
к Положению о страховании от ЦП № 201 от 2011 г.
№ 18/11 01 0013

ПОДТВЕРЖДЕНИЕ

законными получателями страховых услуг с информацией и ответственности с требованиями Банка России
стандарты качества услуг и интересы физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг,
составляемых членами саморегулируемой организации, выполняющих страховые организации

И. Дмитриев Андрей Викторович, Генеральный директор ООО ПД "Юниас" (действующий на основании
Устава, действующий, тем и преобразованном в способ и форма выдачи в АО «СГБ» акционер и
законный держатель акций, в форме и любыми другими способами с правами и обязанностями
участника Общества, или при заключении договора страхования или предоставлении информации
информации.

1. об объеме, на котором заключается договор страхования, включенных объектов страхования,
сроках, режиме страховой премии, порядке осуществления страховой выплаты, а так же передать
документы, которые необходимо предоставить в случае наступления события, являющегося предметом
страхового случая;
2. об обязанности, возложенной на режим страховой премии, а также о праве
(принадлежности) уплаты страховой премии, последствия неуплаты, уплаты на о данном режиме или
иной иной иной страховой премии (страховой акции);
3. о применяемых страховых организациях, функциях и обязанностях на период страховых
случаев, а также о действии получателя страховых услуг, обязанности оплаты момент выплаты, эти
Средствами страховой выплаты или поручения ее размера;
4. о наличии или отсутствии дополнительных условий для заключения договора страхования, а
так же о необходимости или отсутствии необходимости предоставления информации о получении страховых
услуг при заключении договора личного страхования или осмотра имущества, подписание документов, в
том числе о передаче документов и информации, необходимых для заключения договора страхования;
5. о наличии условия возврата страхователям уплаченной страховой премии в случае отказа
страхователя от договора страхования в течение определенного срока со дня его заключения или в его
исполнении в соответствии с действующим законодательством;
6. о сроках рассмотрения обращения получателя страховых услуг относительно страховой
выплаты, а также о сроках проведения иных действий в связи с необходимостью получения информации от
акционеров акционер и (или) иными организациями, экспертно-оценочной комиссии с необходимостью выплаты
страховой премии или о порядке выплаты страховых сумм или о порядке страховой выплаты;
7. о наличии имени лица, которое будет уполномочено организацией или режимом
страховой выплаты и возмещения страховых премий или ее части при досрочном прекращении договора
страхования (для видов договоров страхования, в которых предусмотрено наличие законодательством
Российской Федерации установленные соответствующие требования) в случаях, если страховая премия
начислена не полностью;
8. о том, что при наступлении события, являющегося предметом страхования, необходимо
сообщить в соответствии со телефоном: 8 800 333 99 99, либо обратиться в филиал АО «СГБ»

Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: www.bank.ru/ru/insurance/branches


Иванов А. В.
(подпись)

(С собой обязательный экземпляр Заявления представить вместе с остальными финансовыми и юридическими документами – получателю
финансовых услуг, являющимся членом саморегулируемой организации, выполняющим стандарты качества услуг
Положения Банка России от 28.08.2013 г. № 608/П-20) Вы можете ознакомиться со стандартным текстом Страхового по
адресу: www.bank.ru/ru/1801

Исходя из текста и
Банк "СГБ", который является одним из участников рынка и участником обслуживания, при котором Банк проводит работу по
оценке предоставляемых для предоставления гарантий качества услуг

18.4. По мере предоставления и корректировки в период исполнения функций страхования
информации о страховании, изменениях в предоставлении услуг, включая изменение структуры
Банк "СГБ", уполномоченный на предоставление информации (подпись)

18. Срок страхования: с 12.03.2011 по 13.03.2012;
- 18.1. Перечень страховых компаний: "Департамент страхования" (ООО "СГБ")
- 18.2. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.3. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.4. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.5. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.6. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.7. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.8. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.9. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.10. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.11. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.12. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.13. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.14. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.15. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.16. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.17. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.18. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.19. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.20. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.21. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.22. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.23. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.24. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.25. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.26. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.27. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.28. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.29. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.30. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.31. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.32. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.33. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.34. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.35. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.36. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.37. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.38. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.39. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.40. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.41. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.42. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.43. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.44. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.45. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.46. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.47. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.48. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.49. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.50. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.51. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.52. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.53. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.54. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.55. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.56. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.57. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.58. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.59. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.60. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.61. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.62. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.63. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.64. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.65. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.66. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.67. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.68. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.69. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.70. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.71. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.72. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.73. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.74. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.75. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.76. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.77. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.78. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.79. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.80. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.81. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.82. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.83. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.84. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.85. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.86. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.87. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.88. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.89. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.90. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.91. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.92. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.93. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.94. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.95. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.96. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.97. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.98. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.99. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")
- 18.100. Перечень страховых компаний: "Сбербанк России" (АО "Сбербанк России")



2. Общее описание сети.

Код	Наименование	Ед. измерения	2006г.		
			2006г.	200 г.	200 г.
I	Варшавы (протяженность)	м			
	а) по стальным труб	м			
	б) по чугунным труб	м			
	в) по асбестоцементным труб	м			
	г) по железобетонным труб	м			
	д) по алюминиевым труб	м			
	е) по стальным труб	м			
II	Электропроводная сеть (протяженность)	м	806,8		
	а) по стальным труб	м			
	б) по чугунным труб	м			
	в) по асбестоцементным труб	м			
	г) по железобетонным труб DN400	м	82,2		
	д) по железобетонным труб DN200	м	147,7		
	е) по железобетонным труб DN150	м	385,0		
	ж) по стальным труб	м	0,0		
III	Прочие устройства				
	количество смотровых колодезь	шт	4		
	количество смотровых камер	шт	3		
	количество распределительных шкафов	шт			
	количество распределительных колодезь	шт			
	количество стальных футляров	шт			
	количество латунных фитингов	шт			
	количество вентилей	шт			
	количество задвижек	шт	11		
	количество гидрантов	шт	7		

3. Определение износа недоступных осмотру трубопроводов, футляров и др.

Дата ввода	Материал	Назначение трубопровода, футляров и др. конструктива	Диаметр трубопровода, мм	Условное давление	Характер грунта	Макс. глубина	Глубина залегания	Сред. температура	% износа
00.00.00	ст/ст	Труба высококачественная высокопрочная	300	рабочая	скалы	0		20	0
00.00.00	ст/ст	Труба высококачественная высокопрочная	315	рабочая	скалы	0		70	0
00.00.00	ст/ст	Труба высококачественная высокопрочная	150	рабочая	скалы	0		30	0
00.00.00	ст/ст	Труба высококачественная высокопрочная	315	рабочая	скалы	0		70	0
00.00.00	ст/ст	Труба высококачественная высокопрочная	315	рабочая	скалы	0		70	0
00.00.00	ст/ст	Труба высококачественная высокопрочная	315	рабочая	скалы	0		70	0
00.00.00	ст/ст	Труба высококачественная высокопрочная	315	рабочая	скалы	0		70	0
00.00.00	ст/ст	Труба высококачественная высокопрочная	315	рабочая	скалы	0		70	0

4. Определение стоимости тепловых сетей, оборудованных:

Table with multiple columns: № п/п, № инвентаризационного листа, № учётного листа, Год, Материал, Метр, Кол-во, Вес, Цена, Стоимость, % износа, Дисконт. ставка, % дискон., Дисконт. стоимость, % дискон., Итого.

5. Балансовая стоимость (в рублях)

Table with 7 columns: Годовая балансовая стоимость, Дефектная стоимость, Потребительская стоимость, Амортизационная стоимость, Балансовая стоимость, Дефектная стоимость.

от 29 сентября 2008г.
от 20 г.

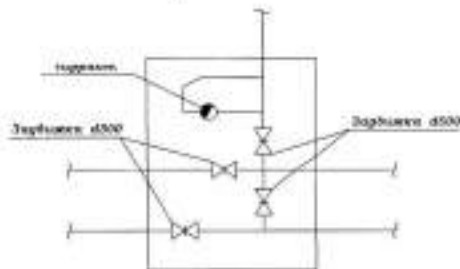
Исполнитель: Косыгин Д.В.
Петрова И.А.
10 2008

6. Отметка о последующих обследованиях

Table with 3 columns for dates and rows for: Дата обследования, Осмотр, Проверка, Наименование.

Инвентаризационная карточка

Узел N2



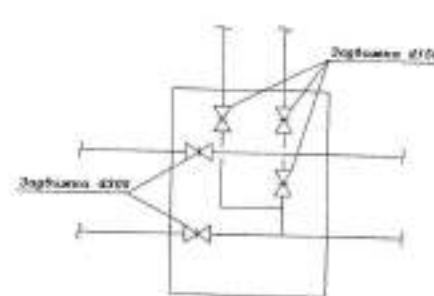
Спецификация

N п/п	Наименование	Ед-иц. изм.	Диаметр мм.	Примечание
1	Запорный	2	500	
2	Запорный	2	500	
3	Газовый	1		

Технический филиал ФГУП "Ростсельмашинстрой"			
Лист	Заказчик		Исполнитель
Дата:	Исполнитель:	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись:
	Техник - инвентаризатор:	Варламов Д.А. Витрацкий С.А. Баранов Д.Б.	<i>[Signature]</i>
	Проверенный:		<i>[Signature]</i>

Инвентаризационная карточка

Узел N3



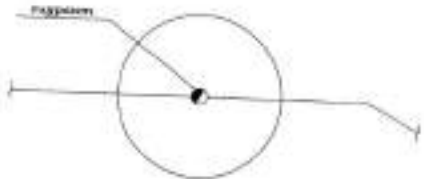
Спецификация

N п/п	Наименование	Ед-иц. изм.	Диаметр мм.	Примечание
1	Запорный	3	150	
2	Запорный	2	150	

Технический филиал ФГУП "Ростсельмашинстрой"			
Лист	Заказчик		Исполнитель
Дата:	Исполнитель:	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись:
	Техник - инвентаризатор:	Варламов Д.А. Витрацкий С.А. Баранов Д.Б.	<i>[Signature]</i>
	Проверенный:		<i>[Signature]</i>

Инвентаризационная карточка

Узел N7



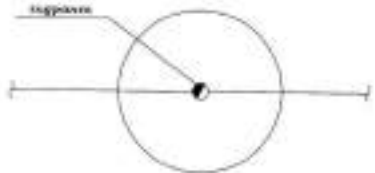
Спецификация

№ п/п	Наименование	Кол-во шт.	Диаметр мм.	Примечание
1	Гидрант	1		

Подписи ответственных ФГУП "Росстатинвентаризация"			
Долг.	Подпись		Инт.
Дата	Исполнитель	Ф.И.О. Имя, Отчество	Подпись
	Уполномоченный представитель	Бирман Д.В., Воронцов Д.А., Ермаков Д.В.	<i>[Signature]</i>
	Проверенный		<i>[Signature]</i>

Инвентаризационная карточка

Узел N8



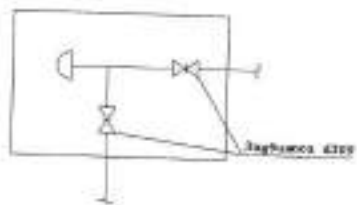
Спецификация

№ п/п	Наименование	Кол-во шт.	Диаметр мм.	Примечание
1	Гидрант	1		

Подписи ответственных ФГУП "Росстатинвентаризация"			
Долг.	Подпись		Инт.
Дата	Исполнитель	Ф.И.О. Имя, Отчество	Подпись
	Уполномоченный представитель	Бирман Д.В., Воронцов Д.А., Ермаков Д.В.	<i>[Signature]</i>
	Проверенный		<i>[Signature]</i>

Инвентаризационная карточка

Узел N8

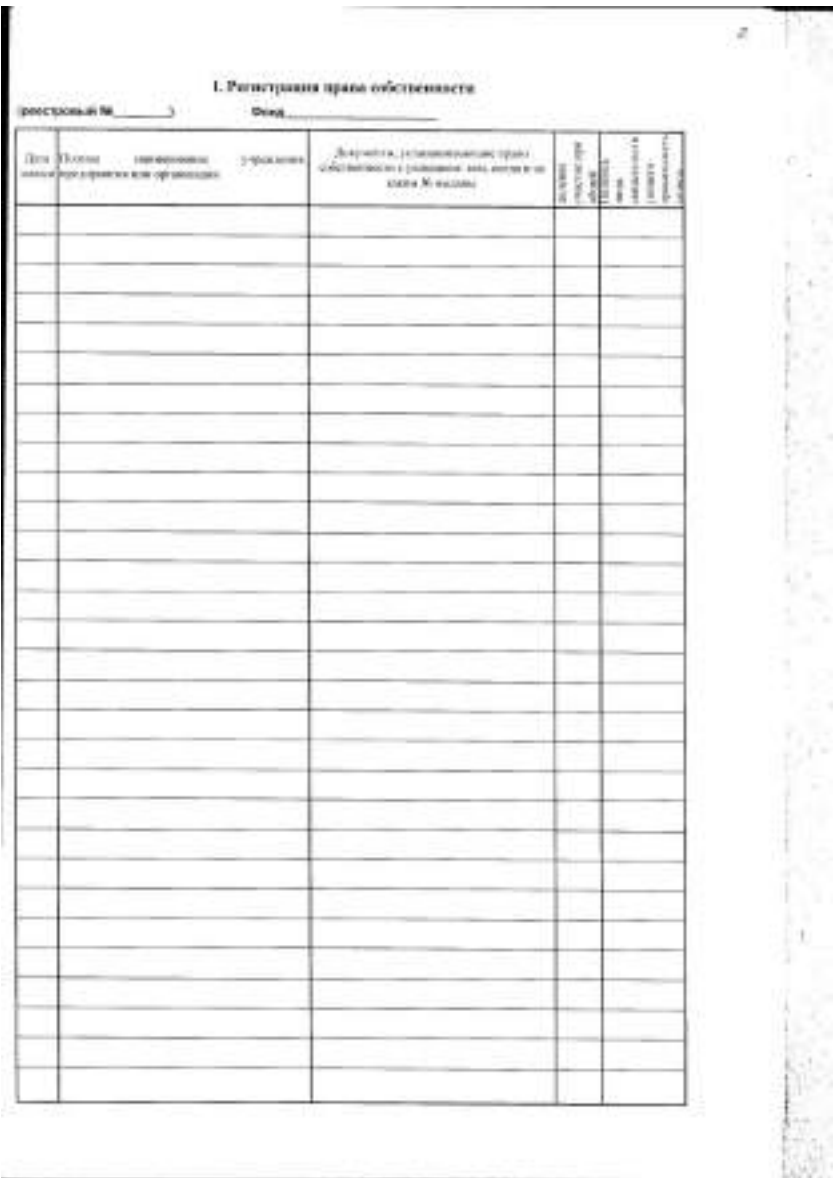
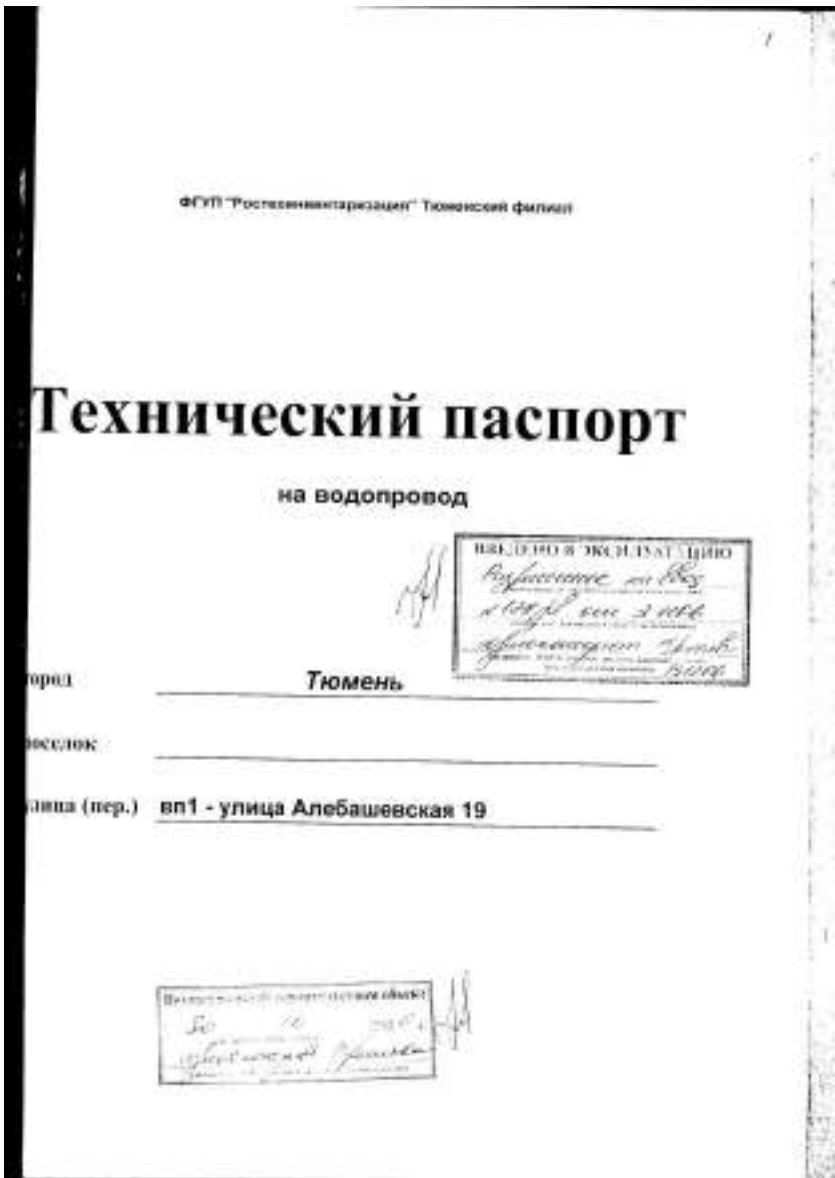


Спецификация

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Должность	Подпись
1	Газовый	1		

Газовый филиал ФГУП "Росгидроинформация"			
Дата	Заказчик		Инт.
Дата	Исполнитель	Ф.И.О. Инв. Специалист	Подпись
	Уполномоченный инвентаризатор	Варков Д.А. Витковский Г.А. Харин Д.В.	<i>[Signature]</i>
	Проверенный		<i>[Signature]</i>

Вместе с документами,
представляющими и содержащими
информацию о состоянии
объекта оценки
23.10.2010



2. Общее описание сети

п/п	Наименование	Ед. измерения	2006г.	200 г.	200 г.
	I. Подводы (протяженность)	м			
1	из стальных труб	м			
2	из чугунных труб	м			
3	из асбестоцементных труб	м			
4	из бетонных труб	м			
	II. Магистральная сеть (протяженность)	м	654,7		
1	из стальных труб	м			
2	из чугунных труб	м			
3	из асбестоцементных труб	м			
4	из полиэтиленовых труб	м			
5	из полиэтиленовых труб 20*225	м	8,3		
6	из полиэтиленовых труб D=318	м	650,4		
7	из стальных труб D=150	м	7,8		
	III. Прочие устройства				
	котло-смазочных аппаратов	шт	8		
	котло-смазочных насосов	шт	1		
	котло-расходомеров ДИРС	шт			
	котло-муфтаобразующих камер	шт			
	котло-измельчителей футеровки	шт			
	котло-подъемных механизмов	шт			
	котло-верстаков	шт			
	котло-испытателей	шт	7		
	котло-стандартов	шт	4		

3. Определение износа надземных осмотров трубопроводов, футеровки и др.

п/п	№ участка	Материал трубопровода, футеровка и их характеристики	Диаметр трубопровода, мм	Состояние футеровки	Результат	Частота	Продолжительность	Средняя температура	Условная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
01	01-001	Труба стальной оцинкованной	215	хорошая	хорошо	0		70	0
02	01-002	Труба стальной оцинкованной	150	хорошая	хорошо	0		70	0
03	01-003	Труба стальной оцинкованной	215	хорошая	хорошо	0		30	0
04	01-004	Труба стальной оцинкованной	215	хорошая	хорошо	0		70	0
05	01-005	Труба стальной оцинкованной	270	хорошая	хорошо	0		70	0
06	01-007	Труба стальной оцинкованной	150	хорошая	хорошо	0		70	0
07	01-008	Труба стальной оцинкованной	225	хорошая	хорошо	0		70	0
08	01-009	Труба стальной оцинкованной	225	хорошая	хорошо	0		70	0
09	01-010	Труба стальной оцинкованной	215	хорошая	хорошо	0		70	0

4. Определение стоимости телефонных сетей, подпрограммов.

№ п/п	Наименование объектов оценки (ИЛ)	Шаг оценки (кратность периода ИЛ)	Матрица ИЛ (руб)	Сколько ИЛ за год	Губернские ИЛ за год	№ экв. экв. ИЛ за год	№ экв. экв. ИЛ за год	№ экв. экв. ИЛ за год	№ экв. экв. ИЛ за год	№ экв. экв. ИЛ за год	№ экв. экв. ИЛ за год	№ экв. экв. ИЛ за год	Сумма затрат		Сумма затрат с НДС	Сумма затрат с НДС / руб	Сумма затрат с НДС / %	Сумма затрат с НДС / руб	Сумма затрат с НДС / %
													с НДС	без НДС					
1	181.900	2000	111324000	2175	638	21	21	21	21	21	21	21	478	1.345	4.605	478	35,25	4327,39	0
2	181.900	2000	111324000	2175	238	21	21	21	21	21	21	21	405	1.245	4.025	405	36,25	4449,39	0
3	181.900	2000	111324000	2175	315	21	21	21	21	21	21	21	1615	1.615	2032	1615	76,25	1938	0
4	181.900	2000	111324000	2175	810	21	21	21	21	21	21	21	4170	1.725	14005	4170	34,20	2465	0
5	181.900	2000	111324000	2175	245	21	21	21	21	21	21	21	2445	1.565	4079	2445	60,11	4567,11	0
6	181.900	2000	111324000	2175	330	21	21	21	21	21	21	21	330	1.380	1.615	330	23,54	1111,44	0
7	181.900	2000	111324000	2175	315	21	21	21	21	21	21	21	2445	1.565	4079	2445	60,11	4567,11	0
8	181.900	2000	111324000	2175	315	21	21	21	21	21	21	21	2445	1.565	4079	2445	60,11	4567,11	0
9	181.900	2000	111324000	2175	315	21	21	21	21	21	21	21	2445	1.565	4079	2445	60,11	4567,11	0
10	181.900	2000	111324000	2175	315	21	21	21	21	21	21	21	2445	1.565	4079	2445	60,11	4567,11	0
11	181.900	2000	111324000	2175	315	21	21	21	21	21	21	21	2445	1.565	4079	2445	60,11	4567,11	0
12	181.900	2000	111324000	2175	315	21	21	21	21	21	21	21	2445	1.565	4079	2445	60,11	4567,11	0
13	181.900	2000	111324000	2175	315	21	21	21	21	21	21	21	2445	1.565	4079	2445	60,11	4567,11	0
14	181.900	2000	111324000	2175	315	21	21	21	21	21	21	21	2445	1.565	4079	2445	60,11	4567,11	0
15	181.900	2000	111324000	2175	315	21	21	21	21	21	21	21	2445	1.565	4079	2445	60,11	4567,11	0
16	181.900	2000	111324000	2175	315	21	21	21	21	21	21	21	2445	1.565	4079	2445	60,11	4567,11	0
17	181.900	2000	111324000	2175	315	21	21	21	21	21	21	21	2445	1.565	4079	2445	60,11	4567,11	0
18	181.900	2000	111324000	2175	315	21	21	21	21	21	21	21	2445	1.565	4079	2445	60,11	4567,11	0

в рублях 1991г.

5. Балансовая стоимость (в рублях)

в ценах 1991 г.	ИНВЕСТИЦИИ		ВОССТАВЛЕНИЕ		ВСЕГО	
	ИНВЕСТИЦИОННАЯ	ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ	ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА	ИНВЕСТИЦИОННАЯ	ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА
1	2	3	4	5	6	7
181 900 000	138 481 70	1 807 901 77			1 946 383 47	1 381 981 77

« 28 » сентября 2009 г.
 20__ г.

Исполнитель:  Александр Д.В.
 Проверил:  Александр Д.В.

6. Отметка о последующих обследованиях.

дата обследования	"__" 20__ г.	"__" 20__ г.	"__" 20__ г.
обследован			
проверен			
ненобзор			

7. Документы, приложенные к настоящему паспорту

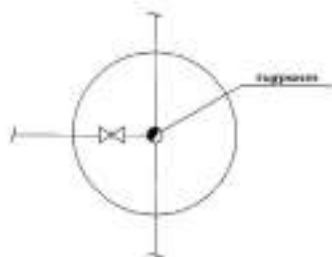
№ п/п	Наименование	Дата изготовления	Масса	Количество листов	Примечание
1	План	09.10.06	1,500		
2	Иллюстративный материал	09.10.06	6лп		

8. Условные обозначения

№	Условные обозначения	Расшифровка условных обозначений	Цвет	Примечания
1		Водопроводный трубопровод	Черный	
2		Водостокная сеть	Синий	

Инвентаризационная карточка

Узел N2



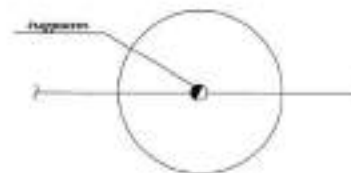
Спецификация

№ п/п	Наименование	Ед-во изм.	Диаметр мм.	Примечание
1	Гидрант	1		

Генеральный филиал ФГУП "Ростсельмашинстрой"			
Дата	Заказчик		Исполнитель
Дата	Исполнитель	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
	Уполномоченный - инвентаризатор	Баранов Д.А., Воронцов Д.А., Баранов Д.А.	<i>[Signature]</i>
	Проверяющий		<i>[Signature]</i>

Инвентаризационная карточка

Узел N4



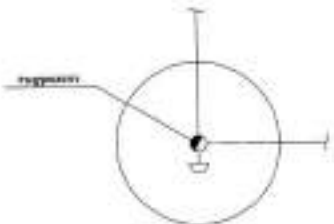
Спецификация

№ п/п	Наименование	Ед-во изм.	Диаметр мм.	Примечание
1	Гидрант	1		

Генеральный филиал ФГУП "Ростсельмашинстрой"			
Дата	Заказчик		Исполнитель
Дата	Исполнитель	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
	Уполномоченный - инвентаризатор	Баранов Д.А., Воронцов Д.А., Баранов Д.А.	<i>[Signature]</i>
	Проверяющий		<i>[Signature]</i>

Инвентаризационная карточка

Узел N5



Спецификация

№ п/п	Наименование	Ед-ва изм.	Диаметр, мм.	Примечание
1	Газовый	1		

Государственный филиал ФГУП "Роснефтегазизмерения"			
Заведующий			Инт.
Дата:	Заведующий		Маслачев
Исполнитель:	Филиппов, Мясн. Степанов		Портнягин
Узелок - инвентаризатор:	Кожухов, Д.В. Ветраков, Д.А. Ермаков, Д.В.		
Проверенный:			

Инвентаризационная карточка

Узел N6



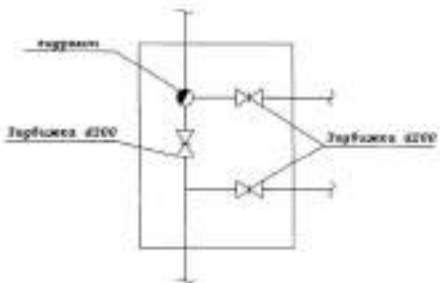
Спецификация

№ п/п	Наименование	Ед-ва изм.	Диаметр, мм.	Примечание
1	Зарядная	1	150	

Государственный филиал ФГУП "Роснефтегазизмерения"			
Заведующий			Инт.
Дата:	Заведующий		Маслачев
Исполнитель:	Филиппов, Мясн. Степанов		Портнягин
Узелок - инвентаризатор:	Кожухов, Д.В. Ветраков, Д.А. Ермаков, Д.В.		
Проверенный:			

Инвентаризационная карточка

Узел N8



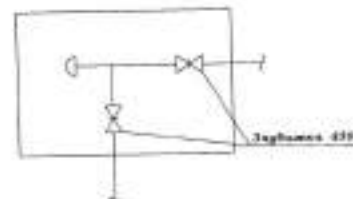
Спецификация

№ п/п	Наименование	Кол-во шт.	Диаметр мм	Примечание
1	Заборник	1	350	
2	Заборник	2	200	

Генеральный филиал ФГУП "РосНИИИНВЕНТРИЗАЦИЯ"			
Листы	Заказчик		Итого
Дата	Исполнитель	Филиал, Макс. Отделение	Подпись
	Тепло - инвентаризатор	Варжипов Д.В. Витренко Д.А. Воронин Д.В.	
	Проверкающий		

Инвентаризационная карточка

Узел N10



Спецификация

№ п/п	Наименование	Кол-во шт.	Диаметр мм	Примечание
1	Газовый	1		

Генеральный филиал ФГУП "РосНИИИНВЕНТРИЗАЦИЯ"			
Листы	Заказчик		Итого
Дата	Исполнитель	Филиал, Макс. Отделение	Подпись
	Тепло - инвентаризатор	Варжипов Д.В. Витренко Д.А. Воронин Д.В.	
	Проверкающий		



Российская Федерация
ФГУП "Ростехинвентаризация" Тюменский филиал

Технический паспорт

на газопровод

область Тюменская

район _____

город (пос.) _____

улица (пер.) гп1 - улица Алебашевская, 19

ВВЕДЕНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
Судимов А. В.
19.01.18
Судимов А. В.
19.01.18

Принятая объектом строительства объект
Судимов А. В.
19.01.18

I. Общие сведения

№№ п.п.	Наименование	Единица	2006г.	20 г.	20 г.
1	2	3	4	5	6
1	Протяженность газопровода	р.м.	406,90		
	А. Протяженность надземной				
	прокладки	р.м.	18,36		
	в том числе				
	сталь Д=50	р.м.	0,4		
	сталь Д=150	р.м.	12,8		
	сталь Д=507	р.м.	8,2		
	Б. Протяженность подземной				
	прокладки	р.м.	388,5		
	в том числе				
	полиэтилен Д=50	р.м.	300,0		
	сталь Д=507	р.м.	3,5		
	полиэтилен Д=150	р.м.	21,0		
	сталь Д=150	р.м.	3,8		
2	Количество задвижек, кранов	шт.	2		
	задвижек Д=50	шт.	1		
	задвижек Д=150	шт.	1		
3	Датчики (ру)	шт.	0,00		
		шт.	0,00		
4	Глубина прокладки	м	1,31; 1,36; 1,37; 1,38; 1,42;		
5	Количество пересовов под				
	дорожными покрытиями	шт.	3		
	Д=110	м.	44,95		
6	ГРПД-15-2/1	шт.	1		

II. Таблица определения процента износа газопроводов

№ п/п	Имя-фамилия газопровода	металл	металл	длина газопровода, км	срок эксплуатации, лет	срок службы, лет	срок службы, лет	срок службы, лет	износ	
									%	%
1										
2	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
3	Газопровод	сталь	сталь	12,00	10	10	10	10	10	10
4	Газопровод	сталь	сталь	1,50	10	10	10	10	10	10
5	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
6	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
7	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
8	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
9	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
10	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
11	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
12	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
13	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
14	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
15	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
16	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
17	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
18	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
19	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
20	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
21	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
22	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
23	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
24	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
25	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
26	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
27	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
28	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
29	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10
30	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10

III. Ведомость для определения стоимости элементов газопровода

№	Имя-фамилия газопровода	металл	металл	длина газопровода, км	срок эксплуатации, лет	срок службы, лет	срок службы, лет	срок службы, лет	износ		
									%	%	
1											
2	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
3	Газопровод	сталь	сталь	12,00	10	10	10	10	10	10	10
4	Газопровод	сталь	сталь	1,50	10	10	10	10	10	10	10
5	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
6	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
7	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
8	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
9	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
10	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
11	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
12	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
13	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
14	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
15	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
16	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
17	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
18	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
19	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
20	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
21	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
22	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
23	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
24	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
25	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
26	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
27	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
28	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
29	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10
30	Газопровод	сталь	сталь	1,00	10	10	10	10	10	10	10

IV. Общая стоимость (в рублях)

В цехах 2006 года	Материальные сети		ВСЕГО			
	восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7
итого	20284,30	20284,30			20284,30	20284,30

№_06_ (листы) _____ 2006_г

_____ 20_г

_____ 20_г

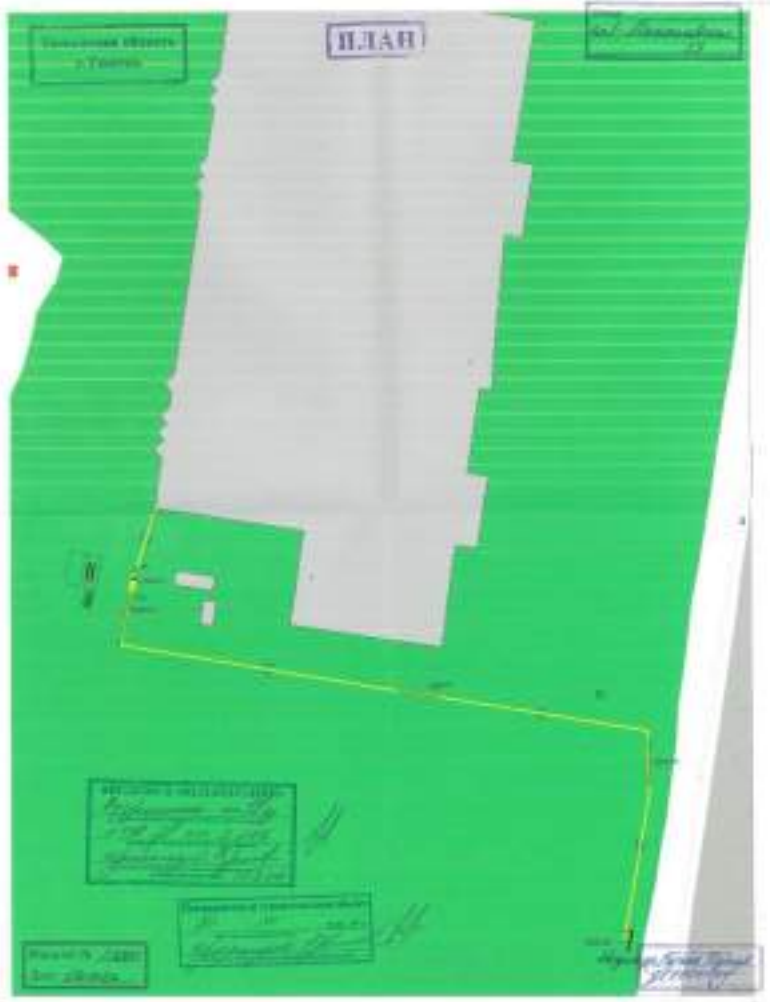
использовал: *Корнев* (Корнев Д.В.)
 проверил: *Лопат* (Корнев Д.В.)
 Нач. бюро: _____

V. Отметка о последующих обследованиях

дата обследования	"_ " 20_г	"_ " 20_г	"_ " 20_г
Обследование			
Проверка			
Нач. бюро			

VI. Перечень документов, прилагаемых к паспорту

№№ п.п.	Наименование	Дата выдачи	кол-во листов	Примеч.
1	2	3	4	5
1	схема	02.10.06	0/0	



ФГУП "Ростехинвестаризация" Тюменский филиал



Технический паспорт

на канализацию

город _____ Тюмень

район _____

улица (пер.) _____ Муравленко - кп1

I. Регистрации права собственности

Инвентарный № _____ Фонд _____

Дата записи	Полное наименование государственного предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием даты, исходя от которой установлен	Адрес земельного участка (участков)	Содержание записи

2. Общие сведения

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	2006г.	20...г	20...г
1	Количество (протяженность)				
1	а) из стальных труб				
2	б) из чугунных труб				
	в) из бетонных труб				
	г) из асбестовых труб				
	д) бетонных труб				
	е) из асбестомантовых труб (д/н)				
	В. Канализационная сеть	м	641,73		
	а) из стальных труб				
	б) из чугунных труб				
	в) из бетонных труб				
	г) из асбестовых труб (д/н) Ø500	м	474,10		
		Ø1000	3,20		
	д) бетонных труб				
	е) из асбестомантовых труб				
	ж) из стали				
	з) из полипропилена Ø400	м	29,89		
		Ø320	134,00		
	И. Прочие устройства				
	а) колодезные смотровые колодези	шт.	15		
	б) колодезные люки				
	в) колодезные выпуски				
	г) кольца заземления				

3. Определение износа недоступных осмотру трубопроводов, футляров и др.

Дата	Изучение	Наименование трубопроводов футляров и др. в км	Диаметр труб г/д	Условия прокладки	Состояние труб	Факт. срок	Проект. срок	Сред. износ	% износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
05.12.08	№11601	Труба канализационная полипропиленовая	Ø=400	подземная	хорош			37	0
05.12.08	№11602	Труба канализационная железобетонная	Ø=500	подземная	хорош			50	0
05.12.08	№11603	Труба канализационная железобетонная	Ø=500	подземная	хорош			50	0
05.12.08	№11604	Труба канализационная железобетонная	Ø=400	подземная	хорош			51	0
05.12.08	№11605	Труба канализационная железобетонная	Ø=500	подземная	хорош			50	0
05.12.08	№11606	Труба канализационная железобетонная	Ø=500	подземная	хорош			50	0
05.12.08	№11607	Труба канализационная железобетонная	Ø=400	подземная	хорош			50	0
05.12.08	№11608	Труба канализационная железобетонная	Ø=500	подземная	хорош			50	0
05.12.08	№11609	Труба канализационная железобетонная	Ø=500	подземная	хорош			50	0
05.12.08	№11610	Труба канализационная железобетонная	Ø=500	подземная	хорош			50	0
05.12.08	№11611	Труба канализационная железобетонная	Ø=500	подземная	хорош			50	0
05.12.08	№11612	Труба канализационная железобетонная	Ø=600	подземная	хорош			50	0
05.12.08	№11613	Труба канализационная железобетонная	Ø=500	подземная	хорош			50	0
05.12.08	№11614	Труба канализационная железобетонная	Ø=500	подземная	хорош			50	0
05.12.08	№11615	Труба канализационная железобетонная	Ø=500	подземная	хорош			50	0
05.12.08	№11616	Труба канализационная железобетонная	Ø=600	подземная	хорош			50	0
05.12.08	№11617	Труба канализационная железобетонная	Ø=700	подземная	хорош			50	0

5. Общая стоимость (в рублях)

№ инв. карты объект	востановит		действит		ВСЕГО	
	стоимость	стоимость	стоимость	стоимость	стоимость	стоимость
	1	2	3	4	5	6
2025, №28.28	215904.15	215904.15			215904.15	215904.15

№ 89 * квартира 2025а

№ _____ 20__ г.

Исполнял Харлов Д.В. *[Signature]*
 Подпись Д.А. *[Signature]*
 Проверил *[Signature]*
 № 11 2025

6. Отметки о последующих обследованиях.

№ п/п объекта	№ _____ 20__ г.	№ _____ 20__ г.	№ _____ 20__ г.
Обследован			
Проверен			
Нам. отдела			

7. Документы, приложенные к настоящему паспорту

№ по порядку	Наименование	Дата получения	Источ.об.	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	План	09.10.06	1:500	1	

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение класса.

Литера А Год постройки 2006 Число этажей 2

Фундаментальность Б Вид внутренней отделки простой

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и т.п.)	Техническое состояние (раздвиг, трещины, следы и т.п.)	Удельный вес по куб.м	Повреждение в зависимости от степени	Минимальный вес конструктив. элемента	Класс в %	Удельный вес в %	
							по весу	по объему
2	3	4	5	6	7	8	9	10
Фундаменты	бетон		44	1	44,0			
Стены и перегородки	кирпич, керамзит, утеплитель		14	1	14,0			
Перегородки	кирпич, керамзит, утеплитель		8	1	8,0			
	жб плиты		4	1	4,0			
Полы	бетон, керамзит, стяжка		5	1	5,0			
Крыша	бетон, керамзит, стяжка		3	1	3,0			
	деревянная		2	1	2,0			
Внутренняя отделка	штукатурка, обои, краска, плитка		2	1	2,0			
	штукатурка, обои, краска, плитка		8	1	8,0			
Двери и окна	дерево		3	1	3,0			
	пластик, металлопластик		3	1	3,0			
Прочие работы	отделочные работы		2	1	2,0			
Итого			104	X	104,0			

% класса, приведенный к 100 по формуле: $(\% \text{ класса} \cdot \text{пр} \cdot \text{ф}) \cdot 100 / \text{удельный вес пр} \cdot \text{ф} \cdot \text{ф}$

VII. Таблицы классификации простоты и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Класс по простоте	Литера	Класс по сложности	Литера	Класс по качеству	Литера	Класс по надежности	Литера	Класс по долговечности	Литера	Класс по безопасности	Литера	Класс по экологичности	Литера	Класс по эстетичности	Литера	Класс по другим характеристикам	
																			1
Фундаменты																			
Стены и перегородки																			
Перегородки																			
Полы																			
Крыша																			
Внутренняя отделка																			
Двери и окна																			
Прочие работы																			
Итого																			

VIII. Итоговые восстановительная и ликвидационная стоимость здания и его частей

в апреле 1997 года

Наименование частей в составе здания	Количество	Стоимость в руб.	поправки к стоимости, коэффициент по:										Стоимость, включая поправки	Стоимость в руб. (по 1997 г.)	Стоимость в руб. (по 1997 г.)	Стоимость в руб. (по 1997 г.)	Стоимость в руб. (по 1997 г.)		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10							
Здание	1	11,00	1,000																
Итого			11,00																
Здание	1	11,00	1,000																
Итого			11,00																

IX. Техническое описание служебных помещений

Наименование конструктивных элементов	Длина			Ширина			Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Площадь, кв. м	Объем, куб. м
	Длина	Ширина	Глубина	Длина	Ширина	Глубина				
Стены										
Полы										
Крыша										
Двери										
Окна										
Внутренние перегородки										
Санитарно-технические помещения										
Другие работы										
Итого										

X. Итоговые стоимости служебных помещений

Наименование помещений и их частей	М. строений	Итого	Итого	Итого	Итого в строении, по отдельности										Итого	Итого	
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			11
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

XI. Ограждения и сооружения (землеустройства) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Итого	Размеры			Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого
		длина, м	ширина, м	площадь, кв. м								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

XI. Ограждения и сооружения (землеустройства) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Итого	Размеры		Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого
		длина, м	ширина, м								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

XII. Общая стоимость (в руб.)

Вид объекта	Площадки		Служебные помещения		Сооружения		Итого	
	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Итого: 300 руб. Исполнит: Нестерова С. М. (подпись)
 Проверил: (подпись)
 Начальник Бюро: (подпись)

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	Имя	Подпись
1	2	3

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (89/113)

Гарный этаж	118	Кафель	1020	11,98	78,29		0,98
Гарный этаж	167	Кафель	8170	19,25	10,75		0,98
Гарный этаж	168	Паркетный пол	8071,96	8087,21	8087,20		10,91
Гарный этаж	169	Паркетный пол	156,99	152,99	163,99		5,89
Гарный этаж	170	Ванная	2,78	0,98		2,78	0,98
Гарный этаж	171	Салител	0,99	0,80		2,80	1,80
Гарный этаж	172	Паркетный	11,86	11,46		9,86	0,99
Гарный этаж	173	Паркетный пол	169,00	169,94	190,00		0,99
Гарный этаж	174	Коридор	0,99	0,99		0,99	0,99
Гарный этаж	175	Коридор	41,99	42,99		40,99	0,99
Гарный этаж	176	Паркетный пол	78,00	78,99	71,00		0,99
Гарный этаж	179	Туалет	8,99	8,99		0,99	1,80
Гарный этаж	198	Грех	0,98	0,80		0,80	0,99
Гарный этаж	181	Туалет	0,99	0,99		0,99	0,99
Гарный этаж	182	Туалет	11,00	12,00		11,00	0,99
Гарный этаж	183	Грех	0,79	0,79		0,79	0,99
Гарный этаж	184	Паркетный пол	44,20	44,20	44,08		0,99
Гарный этаж	185	Паркетный пол	19,81	19,81	19,95		0,99
Гарный этаж	186	Паркетный пол	0,81	0,81	0,81		0,99
Гарный этаж	187	Паркетный пол	1,00	0,99		0,99	0,99
Гарный этаж	188	Паркетный пол	0,91	0,90		0,99	0,99
Гарный этаж	190	Салител	0,89	0,89		0,99	0,99
Гарный этаж	199	Паркетный пол	1,80	1,80	1,80		0,99
Гарный этаж	181	Туалет	1,90	1,90		1,80	0,99
Гарный этаж	200	Коридор	1,40	1,40	1,40	0,99	
Гарный этаж	202	Паркетный пол	0,99	0,99	0,99		0,99
Гарный этаж	203	Паркетный пол	22,99	22,70	24,99		0,99
Гарный этаж	204	Паркетный пол	0,99	0,99	0,99		0,99
Гарный этаж	205	Паркетный пол	0,81	0,81	0,81		0,99
Гарный этаж	206	Паркетный пол	24,90	25,44	33,88		0,99
Гарный этаж	209	Паркетный пол	18,18	18,70	14,70		0,99
Гарный этаж	209	Паркетный пол	11,99	11,80		11,86	0,99
Гарный этаж	200	Паркетный пол	0,99	0,99	0,99		0,99
Гарный этаж	201	Паркетный пол	1,80	1,80	1,80		0,99
Гарный этаж	202	Паркетный пол	16,20	16,20	18,20		0,99
Гарный этаж	203	Паркетный пол	1,20	1,00	1,20		0,99
Гарный этаж	204	Паркетный пол	40,99	40,90	40,40		0,99
Гарный этаж	205	Паркетный пол	0,99	0,99	0,99		0,99
Гарный этаж	206	Паркетный пол	0,81	0,81	2,00		0,99
Гарный этаж	207	Паркетный пол	0,99	0,99	0,99		0,99
Гарный этаж	208	Паркетный пол	0,99	0,99	0,99		0,99
Гарный этаж	209	Паркетный пол	1,20	1,20	1,20		0,99
Гарный этаж	210	Паркетный пол	11,80	11,90	11,80		0,99

Гарный этаж	211	Паркетный пол	1,79	1,80	1,80		0,99
Гарный этаж	212	Паркетный пол	0,98	0,98	0,98		0,99
Гарный этаж	213	Паркетный пол	4,90	4,90	4,90		0,99
Гарный этаж	214	Салител	1,80	1,80		1,80	0,99
Гарный этаж	215	Салител	4,99	4,99		0,99	0,99
Гарный этаж	216	Салител	4,99	4,99		4,99	0,99
Гарный этаж	217	Салител	0,99	0,99		0,80	0,99
Гарный этаж	218	Салител	4,90	4,90		4,90	0,99
Гарный этаж	219	Салител	0,81	0,81		0,80	0,99
Гарный этаж	220	Паркетный пол	21,99	21,99	21,99		0,99
Гарный этаж	221	Паркетный пол	25,81	25,81	25,81		0,99
Гарный этаж	222	Ванная	12,99	12,99		12,99	0,99
Гарный этаж	223	Салител	18,21	18,21		18,21	0,99
Гарный этаж	224	Салител	12,90	12,90		12,90	0,99
Гарный этаж	225	Салител	8,99	8,99		8,99	0,99
Гарный этаж	226	Салител	0,80	0,80		0,80	0,99
Гарный этаж	227	Паркетный пол	19,99	19,99	19,99		0,99
Гарный этаж	228	Паркетный пол	24,21	24,21		24,21	0,99
Гарный этаж	229	Паркетный пол	3,90	3,90	4,90		0,99
Гарный этаж	230	Ванная	0,99	0,99	0,99		0,99
Гарный этаж	231	Ванная	18,81	18,81	18,81		0,99
Гарный этаж	232	Паркетный пол	19,99	19,99	19,99		0,99
Гарный этаж	233	Ванная в туалете	22,79	22,79		22,79	0,99
Гарный этаж	234	Паркетный пол	0,81	0,81		0,99	0,99
Гарный этаж	235	Ванная	18,99	18,99	18,99		0,99
Гарный этаж	236	Коридор	22,91	22,70		22,70	0,99
Гарный этаж	237	Паркетный пол	19,20	19,19	22,20		0,99
Гарный этаж	238	Паркетный пол	19,40	19,40	19,40		0,99
Гарный этаж	239	Паркетный пол	112,09	112,09		112,09	0,99
Гарный этаж	240	Паркетный пол	24,99	24,99		24,99	0,99
Гарный этаж	241	Паркетный пол	6,99	6,99	6,99		0,99
Гарный этаж	242	Паркетный пол	6,99	6,99		6,99	0,99
Гарный этаж	243	Паркетный пол	18,99	18,99	18,99		0,99
Гарный этаж	244	Паркетный пол	9,79	9,79		9,79	0,99
Гарный этаж	245	Паркетный пол	2,10	2,10		0,99	0,99
Гарный этаж	246	Паркетный пол	1,79	1,79		1,79	0,99
Гарный этаж	247	Паркетный пол	1,99	1,99		1,99	0,99
Гарный этаж	248	Паркетный пол	1,99	1,99		1,99	0,99
Гарный этаж	249	Паркетный пол	1,99	1,99		1,99	0,99
Гарный этаж	250	Паркетный пол	1,99	1,99		1,99	0,99
Гарный этаж	251	Паркетный пол	1,99	1,99		1,99	0,99
Гарный этаж	252	Паркетный пол	1,99	1,99		1,99	0,99
Гарный этаж	253	Паркетный пол	1,79	1,79		1,79	0,99
Гарный этаж	254	Паркетный пол	4,90			4,90	0,99

Итого по объекту: Паркетный пол 1499,33 1499,76 1499,76 1499,76 1499,76

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (90/113)

Итого по плану	Амурская область	21.20	34.50	26.50	21.50
Итого по балансу	100%	11221.40	4280.42	1151.75	
Итого по отчетности	100%	1071.42	121.62	1151.75	
Итого по балансу	42.80	41.40	42.80	42.80	
Итого по отчетности	11221.40	34291.22	11191.75	34291.22	



- Классификация
- 1. 0
- 1.1. К
- 1.2. 3
- 1.3. 0
- 1.4
- Адрес
- Субъект
- Район
- Муницип.
- Посел.
- Улица
- Площадь
- Площадь
- Площадь
- Площадь
- Площадь
- Масштаб
- 1:5
- 1:6
- 1:7
- 1:8
- 1:9
- 1:10
- Система
- область
- область
- область
- 1:11

Всего предусмотрено
проектирование в количестве
контуров 1/10 листов
в 2009 г.

Российская Федерация
Тюменский филиал Федерального Государственного Унитарного Предприятия
"Ростехинвентаризации - Федеральное БТИ"
Тюменская область

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилых помещений
используемых в качестве торговых

находящегося по адресу:
г. Тюмень _____
улица Алешинская 19

Исход: реконструкция. Газоснабжение по трубе
Полюс. Демонтаж газостроительной
установки. Алешинская г. Тюмень

Технический паспорт составлен по состоянию на 1 Июнь 2009 г.

Технический паспорт изготовил(а) Насперова С. А., Моисеева А. В.
(И.О.Ф.)

Технический паспорт проверил(а) _____
(И.О.Ф.)

I. Регистрация права собственности

№ п/п	Полное наименование подразделения ФАУ «БТИ» или его филиала	Документы, подтверждающие право собственности и условия, на которых оно передано в аренду/в ипотеку	Дата вступления в силу права собственности	Подпись лица, осуществляющего регистрацию права

II. Эскизы земельного участка - кв. м

№ п/п	Площадь участка		Площадь помещений			
	ФОНТ	НАСЫЩ.	Земельный	Земельно-подземный	Средний	

III. Благоустройство помещения - кв. м

№ п/п	Устройство				Итого	Площадь	Габариты	Итого	Площадь
	№ п/п	Устройство	№ п/п	Устройство					

VI. Описание конструктивных элементов помещения и определение износа

Этаж: XI Год постройки: 2007 Число этажей: один этаж

Угол капитальности: Вид внутренней отделки:

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, покрытие и т.п.)	Техническое описание (длина, ширина, высота и т.п.)	Износ								
			1	2	3	4	5	6	7	8	
Стены	Керамическая плитка	высота 2,7 м	0,00	0,01	0,1						
Пол	Линолеум	толщина 2 мм	0,00	0,01	0,1						
Потолок	Потолок из гипсокартона	высота 2,7 м	0,00	0,01	0,1						
Двери	Дверь	высота 2,0 м	0,00	0,01	0,1						
Окна	Окно	высота 2,0 м	0,00	0,01	0,1						
Внутренняя отделка	Внутренняя отделка		3,82	1,00	3,0						
Внешняя отделка	Внешняя отделка										
Кровля	Кровля										
Фундамент	Фундамент										
Средства инженерного оборудования	Средства инженерного оборудования										
Прочие работы	Прочие работы		0,00	1,00	0,0						
Итого			1,00	0,00	0,0						

замечание: приведенный к 100 по формуле: $(\% \text{ износа} \cdot 100) \times 100 / \text{удельный вес} \cdot 100 = 0$

VII. Техническое описание простроек и других частей помещений

Наименование простроек и других частей помещений	Площадь		Объем		Высота		Длина		Ширина		Глубина	
	кв. м	куб. м	м	м	м	м	м	м	м	м	м	м
Площадка												
Коридор												
Лестничная клетка												
Техническое помещение												
Ванная комната												
Кухня												
Спальня												
Жилая комната												
Балкон												
Лоджия												
Терраса												
Площадка												
Коридор												
Лестничная клетка												
Техническое помещение												
Ванная комната												
Кухня												
Спальня												
Жилая комната												
Балкон												
Лоджия												
Терраса												

VIII. Исчисление восстановительной и действующей стоимости помещения и его частей

Наименование частей помещений	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Высота, м	Длина, м	Ширина, м	Глубина, м	Исчисление стоимости			Восстановительная стоимость в рубль	% износа	Действующая стоимость в рубль
							Стоимость на 1 кв. м	Стоимость на 1 куб. м	Стоимость на 1 м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Площадка	4	11,20	1,00				1,00	1,00	1,00	4,00	0	4,00
Коридор	30	81,00	2,40				2,40	2,40	2,40	72,00	0	72,00

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

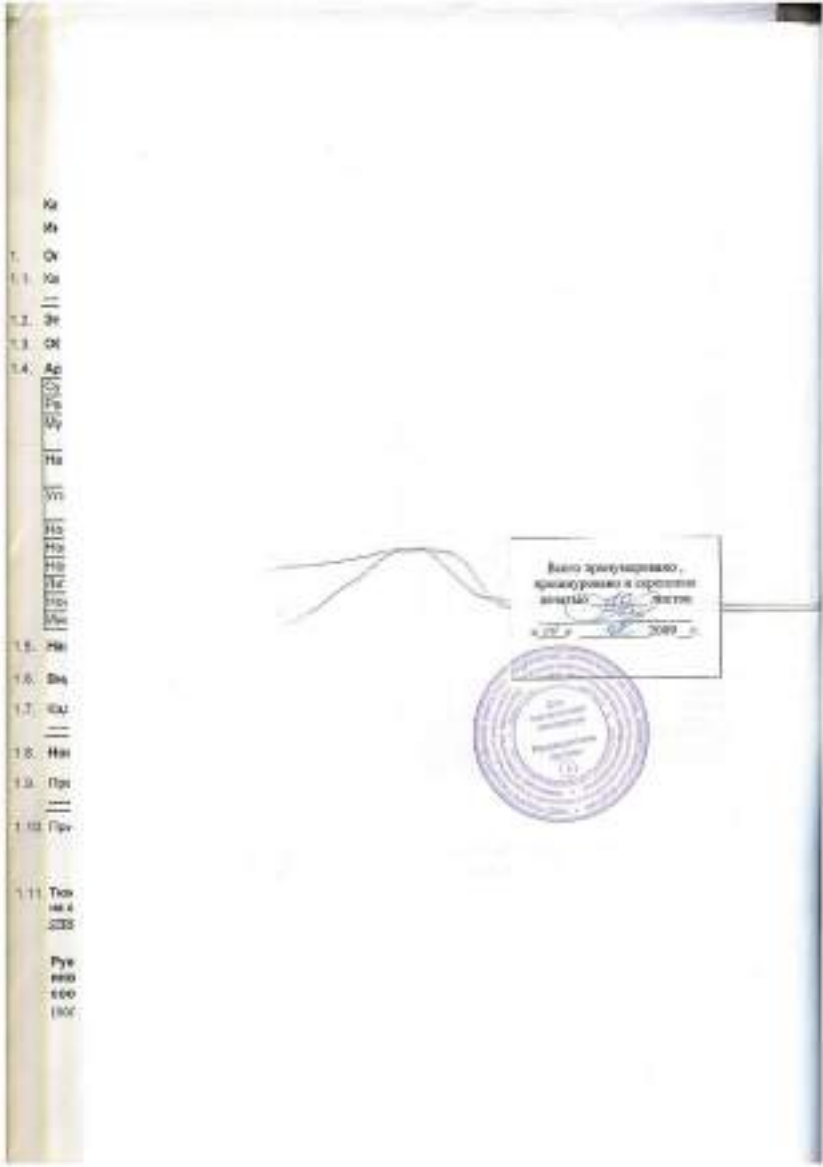
Листов: 11 из 11

Категория объектов	Этаж	№ квартиры	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м								Итого	Литеры	Классификация помещений в здании
				общая	жилая	общее имущество	нежилые помещения	в том числе: подсобные помещения	в том числе: в том числе: в том числе:	в том числе: в том числе: в том числе:	в том числе: в том числе: в том числе:			
Этаж: первый этаж	1	30	Кухня	14,40						14,40				
Этаж: первый этаж	1	124	Коридор	144,00	144,00					144,00	144,00			
Этаж: первый этаж	1	130	Коридор	38,30	38,30					38,30	38,30			
Этаж: первый этаж	1	129	Коридор	16,80	16,80					16,80	16,80			
Этаж: первый этаж	1	127	Коридор	411,00	411,00					411,00	411,00			
Этаж: первый этаж	1	135	Кабина	12,00	12,00					12,00	12,00			
Этаж: первый этаж	1	133	Спальня	13,00	13,00					13,00	13,00			
Этаж: первый этаж	1	141	Спальня	3,20	3,20					3,20	3,20			
Этаж: первый этаж	1	142	Спальня	16,00	16,00					16,00	16,00			
Этаж: первый этаж	1	143	Спальня	182,00	182,00					182,00	182,00			
Этаж: первый этаж	1	144	Спальня	11,00	11,00					11,00	11,00			
Этаж: первый этаж	1	145	Коридор	4,70	4,70					4,70	4,70			
Этаж: первый этаж	1	146	Спальня	8,00	8,00					8,00	8,00			
Этаж: первый этаж	1	147	Спальня	8,00	8,00					8,00	8,00			
Этаж: первый этаж	1	148	Спальня	22,00	22,00					22,00	22,00			
Этаж: первый этаж	1	149	Спальня	8,00	8,00					8,00	8,00			
Этаж: первый этаж	1	152	Спальня	8,00	8,00					8,00	8,00			
Этаж: первый этаж	1	151	Спальня	38,00	38,00					38,00	38,00			
Этаж: первый этаж	1	153	Коридор	10,70	10,70					10,70	10,70			
Этаж: первый этаж	1	154	Коридор	11,00	11,00					11,00	11,00			
Этаж: первый этаж	1	155	Коридор	0,20	0,20					0,20	0,20			
Этаж: первый этаж	1	156	Коридор	504,00	504,00					504,00	504,00			
Этаж: первый этаж	1	158	Кабина	13,50	13,50					13,50	13,50			
Этаж: первый этаж	1	157	Кабина	9,40	9,40					9,40	9,40			
Этаж: первый этаж	1	159	Кабина	8,00	8,00					8,00	8,00			
Этаж: первый этаж	1	160	Коридор	104,00	104,00					104,00	104,00			
Этаж: первый этаж	1	179	Спальня	14,00	14,00					14,00	14,00			
Итого по этажу	1			5011,70	4872,00	1406,00	1406,00			5011,70	5011,70			
Этаж: первый этаж	1	V	Вестибюль	0,30						0,30	0,30			
Этаж: первый этаж	1	68	Кабина	2,00	2,00					2,00	2,00			
Этаж: первый этаж	1	69	Кабина	46,00	46,00					46,00	46,00			
Этаж: первый этаж	1	78	Спальня	2,80	2,80					2,80	2,80			
Этаж: первый этаж	1	71	Спальня	3,80	3,80					3,80	3,80			
Этаж: первый этаж	1	72	Спальня	1,80	1,80					1,80	1,80			
Этаж: первый этаж	1	75	Спальня	2,00	2,00					2,00	2,00			

Заставлено на чтение, генеральным директором
24.04.2017 Александр Д. К.

Этаж: первый этаж	1	74	Коридор	3,00	3,00					3,00	3,00			
Этаж: первый этаж	1	76	Спальня	16,00	16,00					16,00	16,00			
Этаж: первый этаж	1	78	Коридор	47,00	47,00					47,00	47,00			
Этаж: первый этаж	1	77	Спальня	17,00	17,00					17,00	17,00			
Этаж: первый этаж	1	78	Коридор	4,80	4,80					4,80	4,80			
Этаж: первый этаж	1	79	Коридор	9,80	9,80					9,80	9,80			
Этаж: первый этаж	1	80	Спальня	8,40	8,40					8,40	8,40			
Этаж: первый этаж	1	81	Спальня	14,00	14,00					14,00	14,00			
Этаж: первый этаж	1	82	Кабина	6,80	6,80					6,80	6,80			
Этаж: первый этаж	1	83	Кабина	11,00	11,00					11,00	11,00			
Этаж: первый этаж	1	84	Коридор	18,00	18,00					18,00	18,00			
Этаж: первый этаж	1	86	Кабина	28,00	28,00					28,00	28,00			
Этаж: первый этаж	1	88	Коридор	10,00	10,00					10,00	10,00			
Этаж: первый этаж	1	87	Кабина	11,00	11,00					11,00	11,00			
Этаж: первый этаж	1	88	Спальня	17,00	17,00					17,00	17,00			
Этаж: первый этаж	1	89	Коридор	3,00	3,00					3,00	3,00			
Этаж: первый этаж	1	90	Спальня	1,80	1,80					1,80	1,80			
Этаж: первый этаж	1	91	Коридор	3,00	3,00					3,00	3,00			
Этаж: первый этаж	1	92	Спальня	6,00	6,00					6,00	6,00			
Этаж: первый этаж	1	93	Спальня	2,00	2,00					2,00	2,00			
Этаж: первый этаж	1	94	Коридор	46,00	46,00					46,00	46,00			
Этаж: первый этаж	1	95	Коридор	3,20	3,20					3,20	3,20			
Этаж: первый этаж	1	96	Спальня	17,00	17,00					17,00	17,00			
Этаж: первый этаж	1	97	Коридор	104,00	104,00					104,00	104,00			
Этаж: первый этаж	1	TV	Коридор	14,00								14,00	14,00	
Этаж: первый этаж	1	100	Кабина	12,80	12,80					12,80	12,80			
Итого по этажу	1			1161,70	1013,00	280,00	280,00			1161,70	1161,70			
Этаж: первый этаж	1			1161,70	1013,00	280,00	280,00			1161,70	1161,70			
Итого по объекту				1161,70	1013,00	280,00	280,00			1161,70	1161,70			

24.04.2017 Александр Д. К.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «ЮЖНЫЙ»

Россия, 625007, г. Тюмень, ул. Мельничкига, 137, офис 205
 Почтовый адрес: Россия, 625007, г. Тюмень, ул. Мельничкига, 137, офис 205
 тел.: (3452) 63-80-60; e-mail: partner@raonr72.ru



ИНН 7203383979; КПП 720301001; р/с: 40702810467020104019
 в Западно-Сибирском отделении № 8947 ПАО СБСБАНК, г. Тюмень,
 к/с: 30101810800000006631; БИК 047102551

Доходы от сдачи помещений в аренду по состоянию на 30 июня 2023 г., руб. с НДС

		явл. 22	фев. 22	мар. 22	апр. 22	мая 22	июн. 22	явл. 23	фев. 23	мар. 23	апр. 23	мая 23	июн. 23	Итого:
1	АЛЬФА - БАНК АО	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	146 440,88
2	Договор аренды №010902021 от 01.04.2021 (36)	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	146 440,88
3	Агрос АС Фармленд ООО	293 234,40	293 234,40	293 234,40	293 234,40	293 234,40	293 234,40	293 234,40	293 234,40	293 234,40	293 234,40	295 162,60	295 162,60	3 524 967,40
4	Договор аренды №011702020 от 25.12.2020 (36)	293 234,40	293 234,40	293 234,40	293 234,40	293 234,40	293 234,40	293 234,40	293 234,40	293 234,40	295 162,60	295 162,60	295 162,60	3 524 967,40
5	Бизнес Роберт Зенурович ИП	28 360,00	28 360,00	28 360,00	28 360,00	28 360,00	28 360,00	28 360,00	28 360,00	28 360,00	28 360,00	28 360,00	28 360,00	340 320,00
6	Договор аренды №013402021 от 29.12.2020 (36)	28 360,00	28 360,00	28 360,00	28 360,00	28 360,00	28 360,00	28 360,00	28 360,00	28 360,00	28 360,00	28 360,00	28 360,00	340 320,00
7	БАНК ВТБ (ПАО)	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	252 000,00
8	Договор аренды 010102022 от 29.07.2022 (36)	3 072,97	3 072,97	3 072,97	3 072,97	3 072,97	3 072,97	3 072,97	3 072,97	3 072,97	3 072,97	3 072,97	3 072,97	36 875,64
9	Договор аренды 010602021 от 26.03.2021 (36)	18 064,51												18 064,51
10	Банк ПСБ (АО)	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	146 440,88
11	Договор аренды № 011702021 от 01.08.2021 (36)	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	12 263,39	146 440,88
12	Бокерев Полина Юрьевна ИП	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	132 000,00

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (98/113)

13	Договор аренды №01/15/0001 от 03.06.2000 (3Е)	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	132 000,00
14	Белкина Д.Г. ИП	203 013,86	203 013,86	203 013,86	203 013,86	203 013,86	207 016,46	207 016,46	207 016,46	207 016,46	207 016,46	207 016,46	207 016,46	2 488 177,52
15	Договор аренды №01/37/0020 от 25.12.2020 (3G)	203 013,86	203 013,86	203 013,86	203 013,86	203 013,86	207 016,46	207 016,46	207 016,46	207 016,46	207 016,46	207 016,46	207 016,46	2 488 177,52
16	БИНОВ ООО	107 884,60	107 884,60	107 884,60	107 884,60	107 884,60	107 884,60	107 884,60	20 377,00	20 377,00	20 377,00	20 377,00	20 377,00	857 077,20
17	Договор аренды №1/35/0001 от 26.03.2006 (3K)	107 884,60	107 884,60	107 884,60	107 884,60	107 884,60	107 884,60	107 884,60	20 377,00	20 377,00	20 377,00	20 377,00	20 377,00	857 077,20
18	БУНГЕР РУС ООО	740 784,28	745 335,47	740 784,18	741 016,88	745 842,74	759 318,93	753 160,95	748 055,31	748 475,56	783 916,88	785 642,56	816 067,62	9 330 671,66
19	Договор аренды № 2/19/0015 от 12.10.2015 (3L)	450 810,90	450 810,90	450 810,90	450 810,90	450 810,90	450 810,90	450 810,90	450 810,90	450 810,90	450 810,90	450 810,90	450 810,90	5 409 730,80
20	Договор коммуналь № 01/0002015 от 12.10.2015 (3M)	320 443,38	314 424,67	309 705,38	310 326,58	290 031,84	308 508,02	302 346,10	207 254,41	297 685,08	303 106,78	334 351,60	304 287,02	3 740 842,38
21	Брунова Александра Степановна ИП	213 817,50	213 817,50	213 817,50	213 817,50	213 817,50	215 342,40	215 342,40	215 342,40	215 342,40	215 342,40	215 342,40	215 342,40	2 570 484,38
22	Договор аренды №01/16/0020 от 26.12.2020 (3N)	213 817,50	213 817,50	213 817,50	213 817,50	213 817,50	215 342,40	215 342,40	215 342,40	215 342,40	215 342,40	215 342,40	215 342,40	2 570 484,38
23	МАСЛЕНЬЕВ ВАДИМ АЛЕКСАНДРОВИЧ ИП	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	240 000,00
24	Договор аренды №01/34/0021 от 20.12.2021 (3O)	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	240 000,00
25	СЕНТРА ТРЕЙД ООО	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	42 180,87
26	Договор аренды №01/05/0022 от 26.03.2022 (3P)	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	42 180,87
27	ВИКТОРИЯ-КОМ ООО	7 000,00	7 000,00	7 000,00	12 000,00									36 438,00
28	Договор аренды №01/15/0019 от 01.08.2019 (3Q)	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00									31 438,00

29	Договор аренды №021/15/2016 от 01.09.2016 (36)	7 850,00	7 850,00	7 850,00	5 000,00											20 577,00
30	Выпукло-Коммуникации ПАО	153 626,20	153 626,20	153 626,20	153 626,20	153 626,20	153 626,20	153 626,20	153 626,20	153 626,20	153 626,20	153 626,20	153 626,20	153 626,20	153 626,20	1 842 214,40
31	Договор аренды №0118/2016 от 28.04.2016 (36)	144 373,66	144 373,66	144 373,66	144 373,66	144 373,66	144 373,66	144 373,66	144 373,66	144 373,66	144 373,66	144 373,66	144 373,66	144 373,66	144 373,66	1 732 483,62
32	Договор размещения объектов №01(2)2021 от 01.10.2021 (36)	9 152,54	9 152,54	9 152,54	9 152,54	9 152,54	9 152,54	9 152,54	9 152,54	9 152,54	9 152,54	9 152,54	9 152,54	9 152,54	9 152,54	100 803,48
33	ГАЛАСТОР ООО							100 800,00	100 800,00	489 121,82	480 084,37	489 489,74	521 913,61	521 913,61	521 913,61	2 177 803,24
34	Договор аренды №07-52/1 от 27.12.2002							100 800,00	100 800,00	457 583,08	480 408,00	489 408,00	489 408,00	489 408,00	489 408,00	2 066 700,00
35	Договор аренды компания №27-12/1 от 27.12.2002 (36)									8 625,52	20 884,37	27 588,74	50 513,61	50 513,61	50 513,61	196 803,24
36	Договор на размещение вывески											2 000,00	2 000,00	2 000,00	4 000,00	
37	ГЭК ООО	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	275 796,80
38	Договор аренды № 0113/2021 от 01.04.2021 (36)	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	22 983,05	275 796,80
39	ДОМАШНИЙ ИНТЕРЬЕР ООО	8 448 346,91	8 889 776,43	9 013 883,89	8 323 879,84	8 190 017,03	7 289 176,97	8 238 987,69	8 664 633,64	8 771 341,36	8 525 824,29	8 421 143,73	8 112 082,61	8 112 082,61	8 112 082,61	71 054 198,38
40	Договор аренды №7-51 от 30.11.2017 (36)	8 625 521,95	8 889 262,23	8 984 489,49	8 704 796,81	8 458 703,60	8 338 362,54	8 238 325,33	8 133 844,21	8 050 286,51	7 970 787,07	7 890 558,60	7 810 329,69	7 730 100,78	7 650 871,87	62 777 153,33
41	Договор купли-продажи №7-01 от 28.11.2017 (36)	820 326,45	790 508,20	829 383,80	818 173,83	731 913,34	808 910,41	803 962,30	731 888,73	677 741,86	654 737,22	717 588,04	827 302,12	827 302,12	827 302,12	8 876 947,83

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (100/113)

42	Епископа Ольга Юрьевна ИП	84 942,60	84 942,60	84 942,60	84 942,60	84 942,60	84 942,60	84 942,60	84 942,60	105 213,00	903 833,60	116 331,60	168 631,60	862 274,20
43	Договор аренды №01/14/2020 от 01.09.2020 (36)	88 942,60	88 942,60	88 942,60	88 942,60	88 942,60	88 942,60	88 942,60	88 942,60					478 842,80
44	Договор аренды №1/01/2023 от 19.01.2023 (36)									103 611,60	921 833,60	103 633,60	103 633,60	414 534,40
45	Договор аренды №01/03/2020 от 29.10.2020 (36)	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00					40 000,00
46	Разрешение вывески 01/03/2023 от 01.05.2023 (36)											12 700,00	5 000,00	17 700,00
47	Промо-код									1 600,00				1 600,00
48	Заказ на Товар Фирменный	32 167,80	32 167,80	32 167,80	32 167,80	32 167,80	32 167,80	32 167,80	32 167,80	32 167,80	32 167,80	32 167,80	32 167,80	254 906,80
49	Договор аренды №01/35/2020 от 21.12.2020 (36)	32 167,80	32 167,80	32 167,80	32 167,80	32 167,80	32 167,80	32 167,80	32 167,80	32 167,80	32 167,80	32 167,80	32 167,80	204 006,80
50	ИНТЕРНЕТ РЕЗИДЕНТ ООО	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	24 000,00
51	Договор аренды №01/30/2021 от 01.03.2021 (36)	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	24 000,00
52	ИНТЕРНАЦИОНАЛ РЕСТОРАНТ БРЕНДС ООО	633 167,24	667 608,77	540 823,79	670 668,33	835 462,92	606 746,84	569 722,33	456 714,95	571 419,46	625 706,38	644 946,01	881 381,38	7 018 016,31
53	Договор	160 500,00	175 708,27	163 608,42	167 208,66	167 119,67	167 426,83	175 226,16	169 526,37	168 293,51	160 818,11	185 107,61	207 788,64	2 147 607,46
54	Договор аренды	428 303,25	418 409,60	364 385,37	389 961,45	355 124,25	405 910,01	370 846,15	357 868,69	388 548,06	420 867,27	444 108,90	469 718,76	4 707 713,83
55	Договор услуги перевозки	13 840,00	13 646,00	13 261,00	13 642,00	13 260,00	13 640,00	13 640,00	12 320,00	13 642,00	13 260,00	13 640,00	13 260,00	160 800,00
56	Иван Алексей Григорьевич ИП	162 931,81	162 910,95	160 874,33	163 236,76	162 861,83	165 863,23	164 990,43	164 463,22	165 947,68	168 773,86	165 969,76	172 344,18	1 862 299,63
57	Договор аренды №01/03/2022 от 17.01.2022 (36)	120 498,91	120 498,96	120 498,96	120 498,96	120 498,96	120 498,96	120 498,96	120 498,96	120 498,96	120 498,96	120 498,96	120 498,96	1 445 987,52

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (101/113)

88	Договор аренды склада №01/03/2022 от 17.01.2022 (34)	4 433,00	4 433,00	4 288,00	4 433,00	4 288,00	4 433,00	4 433,00	4 094,00	4 433,00	4 290,00	4 433,00	4 290,00	82 166,00
89	коммуннал Договор аренды №01/03/2022 от 17.01.2022 (35)	37 689,88	37 689,00	38 084,37	38 604,79	38 102,57	40 831,26	39 758,47	38 968,26	41 015,72	44 984,89	41 037,83	47 355,14	488 117,11
90	Ирина Моисеична Липовских ИП								6 451,81	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	290 451,81
91	Договор аренды 01/12/2022 от 29.12.2022 (36)								6 451,81	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	290 451,81
92	Косолупова Анна Александровна ИП	59 387,00	59 387,00	59 387,00	59 387,00	59 387,00	59 387,00	59 387,00	59 387,00	59 387,00	59 387,00	59 387,00	59 387,00	712 464,00
93	Договор аренды №01/07/2021 от 01.04.2021 (34)	59 387,00	59 387,00	59 387,00	59 387,00	59 387,00	59 387,00	59 387,00	59 387,00	59 387,00	59 387,00	59 387,00	59 387,00	712 464,00
94	КОМПАНИЯ НСТ ООО								637 148,38	661 624,19	597 390,73	673 627,27	769 621,66	3 179 795,69
95	Договор аренды 01/02/2014 от 01.02.2014 (36)								1 018,96	1 016,96	1 016,96	1 016,96	1 016,96	5 084,76
96	Договор аренды оказания услуг №01/11/2014 от 01.02.2014 (36)								368 975,82	368 975,82	368 975,82	368 975,82	368 975,82	1 544 679,10
97	Договор коммуннал №01/12/2014 от 01.02.2014 (36)								294 778,70	169 168,64	185 821,34	141 171,62	337 264,00	1 617 688,84
98	Договор разовые вывозы 01/02/2016 от 15.11.2016 (36)								20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	100 000,00
99	КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК АО	11 200,00	11 200,00	11 200,00	11 200,00	11 200,00	11 200,00	11 200,00	11 200,00	11 200,00	11 200,00	11 200,00	11 200,00	134 480,00

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (102/113)

75	Договор аренды №0101/2019 от 11.02.2019 (35)	11 200,00	11 200,00	11 200,00	11 200,00	11 200,00	11 200,00	11 200,00	11 200,00	11 200,00	11 200,00	11 200,00	11 200,00	11 200,00	134 400,00
76	КРЕДИТ РА ООО														14 000,00
77	промо-36 мп														14 000,00
74	Кузнецова Наталья Петровна ИП	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	480 000,00
76	Договор аренды №0110/2021 от 10.03.2021 (36)	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	480 000,00
76	Лейра ООО	79 313,60	79 313,60	79 313,60	79 313,60	79 313,60	79 313,60	79 313,60	79 313,60	79 313,60	79 313,60	79 313,60	79 313,60	79 313,60	834 886,80
77	Договор аренды №0105/2020 от 25.12.2020 (36)	79 313,60	79 313,60	79 313,60	79 313,60	79 313,60	79 313,60	79 313,60	79 313,60	79 313,60	79 313,60	79 313,60	79 313,60	79 313,60	834 886,80
78	ВЕНУХ ООО	14 347 781,75	14 166 238,03	14 378 884,87	14 022 878,12	14 648 938,78	14 630 532,24	14 891 411,81	14 487 067,97	14 301 021,50	14 310 892,40	14 384 888,12	13 488 843,88	13 488 843,88	172 110 483,31
78	Договор аренды ДА-1/2015 от 06.03.2015 (35)	11 096 313,83	11 096 313,83	11 096 313,83	11 096 313,83	11 096 313,83	11 096 313,83	11 096 313,83	11 096 313,83	11 096 313,83	11 096 313,83	11 096 313,83	11 096 313,83	11 096 313,83	133 155 787,10
80	Договор коммуналка ДА-1/2019 от 08.03.2019 (34)	3 251 487,82	3 071 916,10	3 278 270,14	2 928 382,18	3 549 824,77	3 554 218,31	3 595 097,98	3 350 894,04	3 204 767,97	3 419 583,47	3 188 554,28	2 573 228,18	2 573 228,18	38 954 720,10
83	МЕГАФОН ПРИБЯИ АО	142 020,59	142 020,59	142 020,59	142 020,59	194 789,99	194 789,99	194 789,99	194 789,99	194 789,99	194 789,99	194 789,99	194 789,99	194 789,99	2 126 242,25
84	Договор аренды №0106/2021 от 01.04.2021 (35)	142 020,59	142 020,59	142 020,59	142 020,59	194 789,99	194 789,99	194 789,99	194 789,99	194 789,99	194 789,99	194 789,99	194 789,99	194 789,99	2 126 242,25
85	МЕТРОПОЛИС ООО	130 215,43	130 587,50	130 878,85	133 194,22	137 895,83	135 881,48	134 254,42	133 370,38	137 840,83	136 888,88	129 483,73	131 987,88	131 987,88	1 611 873,37
86	Договор аренды №0129/2020 от 20.12.2020 (35)	117 348,00	117 348,00	117 348,00	117 348,00	117 348,00	117 348,00	117 348,00	117 348,00	117 348,00	117 348,00	117 348,00	117 348,00	117 348,00	1 406 900,00
87	Договор коммерция №0109/2020 от 20.12.2020 (35)	12 667,43	13 738,50	13 730,95	15 947,22	20 356,93	18 032,46	15 080,42	16 127,88	20 587,83	9 437,85	12 354,73	13 948,50	13 948,50	184 688,27
89	МТС ПАД	27 683,31	28 688,21	27 662,47	27 883,84	26 885,28	27 131,46	27 668,72	26 630,58	23 825,34	30 895,16	27 970,37	29 017,87	29 017,87	312 226,47

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (103/113)

88	Договор аренды оборудования №01405/2020 от 25.03.2020 (3Б)	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	150 000,00
89	Договор купли-продажи аренды оборудования №01405/2020 от 25.03.2020 (3Б)	7 882,31	11 880,21	12 082,47	12 808,84	11 885,28	12 131,45	12 682,72	11 832,55	8 825,34	16 550,58	12 870,37	14 817,87	143 226,47
91	МТС-БАНК ПАО	12 200,00	12 200,00	12 200,00	12 200,00	12 200,00	12 200,00	12 200,00	12 200,00	12 200,00	12 200,00	12 200,00	12 200,00	144 466,00
92	Договор аренды №01/15/2015 от 01.08.2015 (3Б)	12 200,00	12 200,00	12 200,00	12 200,00	12 200,00	12 200,00	12 200,00	12 200,00	12 200,00	12 200,00	12 200,00	12 200,00	144 400,00
93	Несоваров Александр Юрьевич ИП					7 858,00	7 858,00	7 858,00	7 858,00	7 858,00	7 858,00	7 858,00	7 858,00	82 872,00
94	Договор аренды 01/15/2022 от 19.10.2022 (3Б)					7 858,00	7 858,00	7 858,00	7 858,00	7 858,00	7 858,00	7 858,00	7 858,00	82 872,00
95	Патусов Сергей Валерьевич ИП	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	37 875,57
96	Договор аренды №01/08/2020 от 26.11.2020 (3Б)	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	37 875,57
97	ПАРТНЕР-СТРОЙ СЗ АО	18 875,34	18 875,34	18 875,34	18 875,34	18 875,34	18 875,34	18 875,34	18 875,34	18 875,34	18 875,34	18 875,34	18 875,34	222 904,08
98	Договор аренды №01/01/2018 от 01.08.2018 (3Б)	5 355,00	5 355,00	5 355,00	5 355,00	5 355,00	5 355,00	5 355,00	5 355,00	5 355,00	5 355,00	5 355,00	5 355,00	64 364,00
99	Договор рамка бонус №01/01/2519 от 12.01.2018 (3Б)	13 220,34	13 220,34	13 220,34	13 220,34	13 220,34	13 220,34	13 220,34	13 220,34	13 220,34	13 220,34	13 220,34	13 220,34	150 644,08
100	Петров Павел Александрович ИП	30 880,80	30 880,80	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 880,80	45 880,80	45 880,80	45 000,00	45 000,00	45 000,00	45 000,00	490 888,00
101	Договор аренды от 08/2022 от 22.08.2022 (3Б)	30 880,80	30 880,80	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 880,80	45 880,80	45 880,80	45 000,00	45 000,00	45 000,00	45 000,00	490 888,00
102	Попова Наталья Валентиновна ИП				164 976,40	164 976,40	164 976,40	164 976,40	164 976,40	164 976,40	164 976,40	164 976,40	164 976,40	1 475 822,12

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (104/113)

103	Договор аренды №01/18/2022 от 14.08.2022 (35)				154 516,92	165 175,40	165 175,42	165 175,42	165 175,40	165 175,40	165 175,40	165 175,40	165 175,40	1 475 002,12
107	РАЙФОНКОБАНК АО	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,48	12 203,48	12 203,40	12 203,48	12 203,48	12 203,40	12 203,40	148 440,80
108	Договор аренды № 05/15/2011 от 10.06.2011 (35)	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,48	12 203,48	12 203,40	12 203,48	12 203,48	12 203,40	12 203,40	148 440,80
109	ИПК АО	87 882,30	87 882,30	87 882,30	87 882,30	120 969,30	120 969,30	120 969,30	120 969,30	120 969,30	120 969,30	120 969,30	120 969,30	1 319 283,66
110	Договор аренды №01/03/2013 от 01.03.2013 (35)	87 882,30	87 882,30	87 882,30	87 882,30	120 969,30	120 969,30	120 969,30	120 969,30	120 969,30	120 969,30	120 969,30	120 969,30	1 319 283,66
111	Рублев Андрей Валерьевич ИП	52 000,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00	416 000,00
112	Договор аренды №01/08/2018 от 01.04.2018 (35)	52 000,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00	416 000,00
113	РУССКАЯ ЮВЕЛИРНАЯ СЕТЬ ООО	232 519,82	232 519,82	232 519,82	232 519,82	318 837,31	318 837,31							1 331 234,88
114	Договор аренды №01/25/2021 от 01.12.2021 (35)	232 519,82	232 519,82	232 519,82	232 519,82	318 837,31	318 837,31							1 331 234,88
115	Сбербанк	16 271,18	16 271,18	16 271,18	16 271,18	16 271,18	16 271,18	16 271,18	16 271,18	16 271,18	16 271,18	16 271,18	20 810,18	190 593,14
116	Договор аренды банкоматы № 200 от 12.12.2006 (35)	16 271,18	16 271,18	16 271,18	16 271,18	16 271,18	16 271,18	16 271,18	16 271,18	16 271,18	16 271,18	16 271,18	20 810,18	190 593,14
117	Скворцова Ирина Борисовна ИП	219 249,81	219 249,81	219 249,81	219 249,81	219 249,81	220 837,81	220 837,81	220 837,81	220 837,81	220 837,81	220 837,81	220 837,81	2 940 913,72
118	Договор аренды №01/03/2023 от 25.12.2023 (35)	219 249,81	219 249,81	219 249,81	219 249,81	219 249,81	219 249,81	219 249,81	219 249,81	219 249,81	219 249,81	219 249,81	219 249,81	2 940 913,72
119	Договор аренды филиал №03/06/2018 от 20.06.2018 (35)	4 576,27	4 576,27	4 576,27	4 576,27	4 576,27	4 576,27	4 576,27	4 576,27	4 576,27	4 576,27	4 576,27	4 576,27	54 915,34
120	СЕРВИС Т ООО	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	1 200 000,00

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (105/113)

121	Договор аренды №01382821 от 24.12.2021 (36)	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	5 200 000,00
122	СЕТЬ АВТОМАТИЗИРОВАННЫХ ПРИНТОВ ВЫДАЧИ ООО	5 800,00	5 800,00	5 800,00	5 800,00										33 200,00
123	Договор аренды №011162021 от 01.06.2021 (36)	5 800,00	5 800,00	5 800,00	5 800,00										33 200,00
124	Сеть Саженой ООО	386 244,27	386 244,27	386 244,27	370 382,37	370 382,37	386 244,27	386 244,27	396 244,27						2 058 230,36
125	Договор аренды № 01142821 от 01.06.2021 (36)	365 905,29	365 905,29	365 905,29	300 043,39	300 043,39	365 905,29	365 905,29	365 905,29						2 795 618,32
127	Сидяченко Сергей Владимирович ИП	53 386,44	58 887,87	49 646,48	49 686,81	53 814,47	81 998,70	88 819,00	49 412,83	58 985,80	81 298,84	81 143,80	52 980,43		612 683,54
128	Договор аренды 01/532/218 от 18.11.2018 (36)	34 819,78	34 819,78	34 819,78	34 819,78	34 819,78	34 819,78	34 819,78	34 819,78	34 819,78	34 819,78	34 819,78	34 819,78	34 819,78	417 237,38
129	Договор купли-продажи 01/532/218 от 18.11.2018 (36)	18 066,66	18 138,08	14 826,87	11 847,73	18 994,88	17 138,02	18 988,22	14 502,89	18 988,02	18 478,08	18 323,22	18 172,85		194 766,18
132	Соболев Сергей Владимирович ИП	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	720 000,00
133	Договор аренды №011162021 от 12.09.2021 (36)	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	720 000,00
134	Софьянов Елена Евгеньевна ИП	43 200,00	84 000,00	59 800,80	42 800,89	51 280,89	188 000,00	88 000,00	61 200,00	113 000,00		41 800,00			720 800,00
135	Промо-агент СПЕКТР ООО	43 200,00	88 000,00	59 800,80	42 800,89	51 280,89	188 000,00	88 000,00	61 200,00	113 000,00		41 800,00			720 800,00
136	СПЕКТР ООО	165 175,40	165 175,40	178 175,40	50 650,48										811 182,88
137	Договор аренды 010230021 от 01.08.2021 (36)			165 175,40											165 175,40
138	Договор аренды 010230021 от 01.08.2021 (36)	165 175,40	165 175,40	5 000,00	13 650,48										349 007,28
139	Степанов Светлана Владимировна ИП	88 637,41	88 637,41	88 637,41	88 637,41	88 637,41	88 738,30	88 738,30	88 738,30	88 738,30	88 738,30	88 738,30	88 738,30	88 738,30	658 334,18

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (106/113)

140	Договор аренды №0103/2021 от 01.03.2021 (36)	50 837,41	50 837,41	50 837,41	50 837,41	50 837,41	50 735,30	50 735,30	50 735,30	50 735,30	50 735,30	50 735,30	50 735,30	506 304,16
141	Судакс Маркет ООО	299 738,38	297 277,79	296 316,13	297 895,83	299 181,88	300 372,24	300 808,67	301 017,52	300 870,52	301 262,88	297 822,17	303 483,31	3 898 988,62
142	Договор аренды №0136/2020 от 25.12.2020 (36)	258 312,51	258 312,51	258 312,51	258 312,51	258 312,51	258 312,51	258 312,51	258 312,51	258 312,51	258 312,51	258 312,51	258 312,51	3 210 750,12
143	Договор коммуналь №136/2020 от 25.12.2020 (36)	24 580,24	22 107,88	21 426,22	22 496,99	24 282,87	25 202,22	25 630,65	26 520,73	25 890,90	26 413,77	22 652,15	26 514,55	265 478,06
144	Договор аренды №0108/2020 от 25.12.2020 (36)	6 887,51	6 887,51	6 638,20	6 857,51	6 630,33	6 857,51	6 857,51	6 102,68	6 817,51	6 628,30	6 887,51	6 830,38	80 741,65
145	Судакс Светлана Михайловна ИП	5 700,00	5 700,00	5 700,00	5 700,00	5 700,00	5 700,00	5 700,00	5 700,00	5 700,00	5 700,00	5 700,00	5 700,00	68 400,00
146	Договор аренды №0111/2021 от 01.06.2021 (36)	5 700,00	5 700,00	5 700,00	5 700,00	5 700,00	5 700,00	5 700,00	5 700,00	5 700,00	5 700,00	5 700,00	5 700,00	68 400,00
147	Т2 Мобайл ООО	124 888,38	142 592,83	142 828,16	143 293,41	142 886,49	142 894,93	143 340,85	142 725,47	142 990,54	143 457,29	145 467,48	144 582,49	1 688 887,37
148	Договор аренды 01/08/2021 от 23.04.2021 (36)	89 438,94	89 438,94	89 438,94	89 438,94	89 438,94	89 438,94	89 438,94	89 438,94	89 438,94	89 438,94	89 438,94	89 438,94	1 073 287,32
149	Договор аренды 01/08/2021 от 25.06.2021 (36)	30 900,00	30 900,00	30 900,00	30 900,00	30 900,00	30 900,00	30 900,00	30 900,00	30 900,00	30 900,00	30 900,00	30 900,00	370 800,00
151	Договор коммуналь 01/08/2021 от 26.01.2021 (36)	4 120,38	4 253,99	4 490,22	4 954,47	4 527,55	4 852,98	4 971,91	4 580,53	4 261,02	7 119,25	7 126,51	7 944,35	78 930,65
152	ТМБХКОФФ БАНК АО	22 372,88	22 372,88	22 372,88	22 372,88	22 372,88	22 372,88	22 372,88	22 372,88	17 372,88	22 372,88	22 372,88	22 372,88	283 474,86
153	Договор аренды №0106/2021 от 01.11.2021 (36)	22 372,88	22 372,88	22 372,88	22 372,88	22 372,88	22 372,88	22 372,88	22 372,88	17 372,88	22 372,88	22 372,88	22 372,88	283 474,86
154	Торговые автоматы ООО	11 812,00	11 812,00	11 812,00	11 812,00	11 812,00	11 812,00	11 812,00	11 812,00	11 812,00	11 812,00	11 812,00	11 812,00	139 344,00
155	Договор аренды №0102/2021 от 01.02.2021 (36)	11 812,00	11 812,00	11 812,00	11 812,00	11 812,00	11 812,00	11 812,00	11 812,00	11 812,00	11 812,00	11 812,00	11 812,00	139 344,00

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (107/113)

158	ТОМЕНЬ-СОТД ООО	45 840,93	30 840,94	30 840,94	30 836,93	30 830,93	34 069,00	34 069,00	30 800,94	34 069,00	34 069,00	34 069,00	34 069,00	34 069,00	775 859,95
157	Договор аренды №01/08/2002 от 01.08.2002 (ЗБ)		30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000
158	Договор аренды №01/18/2018 от 15.10.2018 (ЗБ)	45 300,00													45 300,00
159	УАИТ БОКС МЕДИА ООО	25 900,00	25 900,00	25 900,00	25 900,00	25 900,00	25 080,00	40 080,00	40 000,00	40 080,00	40 080,00	40 080,00	40 080,00	40 080,00	290 930,90
161	Договор аренды №01/01/2002 от 19.01.2002 (ЗБ)	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 080,00	25 080,00	25 000,00	25 080,00	25 080,00	25 080,00	25 080,00	25 080,00	300 830,90
162	ФАНАТ АИО СБ		6 000,00												6 000,00
163	арма-эксиз		5 000,00												5 000,00
164	Филиппов Сергей Николаевич ИП	643 190,33	626 201,82	602 816,81	634 816,32	684 636,54	798 976,85	657 613,72							4 588 709,89
165	Акт о приеме-передаче движимого имущества №01/1/2/2554 от 01.02.2014г (ЗБ)	210 324,89	192 835,37	170 911,10	202 444,67	262 270,90	276 811,20	324 648,07							1 640 148,04
166	Договор аренды №01/12/2014 от 01.02.2014г (ЗБ)	1 016,95	1 016,95	1 016,95	1 016,95	1 016,95	1 070,95	1 070,95							7 116,65
167	Договор аренды складных помещений №01/1/2/2554 от 01.02.2014г (ЗБ)	388 979,82	388 979,82	388 979,82	388 979,82	388 979,82	388 979,82	388 979,82							2 722 630,14
168	Договор на разовый вывоз мусора №01/53/2018 от 16.11.2018 (ЗБ)	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00							140 000,00
170	ФК ОТКРЫТЫЕ ПАО БАНК	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	148 440,80
171	Договор аренды №01/33/2021 от 01.11.2021 (ЗБ)	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	12 203,40	148 440,80
172	ХИМЧАСТКА ООО									75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00	390 000,00

173	Договор аренды №0102/2023 от 28.01.2023 (36)									75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00	383 666,00
174	Цуркан Светлана Владимировна ИП	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	367 200,00
175	Договор аренды №0111/2020 от 10.06.2020 (36)	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	387 259,00
176	Нарбекуев Роман Вячеславович ИП												12 833,33	12 833,33
177	Договор аренды 01.06/2023 от 18.05.2023 (36)												12 833,33	12 833,33
178	Черныш Александр Сергеевич ИП	199 290,42	199 290,42	199 290,42	199 290,42	199 290,42	199 290,42	199 290,42	199 290,42	199 290,42	199 290,42	199 290,42	199 290,42	2 331 485,04
179	Договор аренды №0125/2020 от 01.12.2020 (36)	199 290,42	199 290,42	199 290,42	199 290,42	199 290,42	199 290,42	199 290,42	199 290,42	199 290,42	199 290,42	199 290,42	199 290,42	2 331 485,04
180	Шаповал Андрей Сергеевич ИП				12 000,77	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	152 000,77
181	Договор на размещение флагов 01/15/2022 от 14.08.2022(30)				12 000,77	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	152 000,77
182	Шафур Жанна Альбертовна ИП	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	60 000,00
183	Договор аренды №01/18/2019 от 05.10.2019 (36)	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	60 000,00
184	Шумилов Петр Станиславович ИП	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	33 540,39					375 540,39
185	Договор аренды №0102/2022 от 13.01.2022 (36)								33 540,39					33 540,39
186	Договор аренды №0102/2022 от 13.01.2022 (36)	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00						240 000,00
187	ЮНАЙТЕД ПАРТНЕРС ООО	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00						90 000,00

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (109/113)

109	Документ аренды от 10.03.2022 (36)	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00							90 000,00
	Итого	27 162	27 308	25 647	26 966	27 384	26 173	26 828	21 444	26 261	26 250	25 926	26 281	319 817 704,71
		762,72	773,26	258,67	291,45	846,15	307,60	354,05	012,18	282,66	012,02	081,86	673,87	

Реестр арендаторов по состоянию на 31 июля 2023 г.

Арендатор	Площадь, кв. м	млн руб.			Категория	Тип	Ссылка на документ
		Баланс	Оцен.	Наценка			
Арендатор ООО "АВИА-МАК АЭ"	9,4	40 800	-	-	аренда	Документ аренды от 10.03.2022 (36)	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	1,8	11 261	-	-	аренда	Документ аренды от 04.04.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	80,4	300 843	21 092	-	аренда	Документ аренды от 25.12.2020 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	9,8	14 206	-	-	аренда	Документ аренды от 25.12.2020 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	2,6	20 169	-	-	аренда	Документ аренды от 25.12.2020 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	1,8	11 261	-	-	аренда	Документ аренды от 04.04.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	1,8	11 261	-	-	аренда	Документ аренды от 04.04.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	130,2	120 711	21 091	-	аренда	Документ аренды от 25.12.2020 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	48,2	20 341,28	-	-	аренда	Документ аренды от 30.01.2024 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	130,69	621 614,98	18 193,81	-	аренда	Документ аренды от 12.02.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	96,1	189 811	28 756	-	аренда	Документ аренды от 25.12.2020 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	2,6	19 689	-	-	аренда	Документ аренды от 25.12.2020 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	6	15 880	-	-	аренда	Документ аренды от 18.04.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	1,0	7 495	-	-	аренда	Документ аренды от 18.04.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	31,9	121 309	12 556	-	аренда	Документ аренды от 28.04.2016 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	-	9 371	-	-	аренда	Документ аренды от 03.08.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	1,8	12 384	-	-	аренда	Документ аренды от 03.08.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	141,1	4 834 371	-	-	аренда	Документ аренды от 28.11.21 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	80,4	80 200	12 412,8	-	аренда	Документ аренды от 18.04.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	4,1	16 200	1 460	-	аренда	Документ аренды от 25.12.2020 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	1,8	9 800	-	-	аренда	Документ аренды от 05.05.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	116,6	381 228	-	-	аренда	Документ аренды от 18.04.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	159,43	98 448	21 852,98	-	аренда	Документ аренды от 17.01.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	11,8	51 608	4 840	-	аренда	Документ аренды от 04.04.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	1,0	1 129	-	-	аренда	Документ аренды от 11.09.2019 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	7,3	40 208	-	-	аренда	Документ аренды от 18.04.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	12	21 208	-	-	аренда	Документ аренды от 28.03.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	11 856,1	8 115 347	2 880 407	-	аренда	Документ аренды от 04.04.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	18,2	241 381	28 208	-	аренда	Документ аренды от 28.04.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	17,0	120 180	4 748	-	аренда	Документ аренды от 28.04.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	-	15 388	-	-	аренда	Документ аренды от 21.09.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	1,8	12 384	-	-	аренда	Документ аренды от 03.08.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	1,8	7 333	-	-	аренда	Документ аренды от 04.04.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	1,8	12 384	-	-	аренда	Документ аренды от 04.04.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	26,9	112 240	10 479	-	аренда	Документ аренды от 03.08.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	224,7	800 400	449 400	-	аренда	Документ аренды от 21.12.21 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	3,6	14 486,77	-	-	аренда	Документ аренды от 21.12.21 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	44,9	189 620	21 211	-	аренда	Документ аренды от 21.12.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	21,5	43 318	19 419	-	аренда	Документ аренды от 21.12.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	18,5	22 311	1 841	-	аренда	Документ аренды от 11.09.2019 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	3,2	20 300	-	-	аренда	Документ аренды от 12.04.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	44,2	1 40 444,80	16 516,80	-	аренда	Документ аренды от 04.04.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	11,1	16 981	2 848	-	аренда	Документ аренды от 04.04.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	81,1	158 812	17 300	-	аренда	Документ аренды от 21.12.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	3,0	5 780	-	-	аренда	Документ аренды от 04.04.2021 г.	
ООО "АВИА-МАК АЭ"	11,1	84 800	5 437	-	аренда	Документ аренды от 28.04.2021 г.	

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (110/113)

ТЦ Мобиль 000	-	10 900	-	-	10 900	розничные услуги	Сеть	№ 6-09/2009 от 29.01.2009
ПРИМОРЬЕ ПАКЕТ АО	3,8	31 271	-	-	22 319	розничные пакеты	Волком	№ 24/17/2018 от 02.11.2018 г.
Сеть связи Мобиль 000	3,8	11 812	-	-	11 812	розничные пакеты (2 шт.)	Акселер	№ 01/000/2021 от 01.01.2021 г.
Почта-информ 000	3,8	10 600	-	-	10 000	Почта для юридических лиц	Искра	Договор аренды № 2/000/000 от 04.04.2021 г.
УАИТ КОСЬ МО.ИКА 000	-	23 800	-	-	23 800	розничные пакеты	Радана	Договор аренды № 01/01/2022 от 10.01.2022 г.
ИИ ОТКРЫТЫЕ ПАО КАМ	1,8	11 201	-	-	12 200	розничные пакеты	Волком	№ 01/10/2015 от 01.04.2015 г.
Радана Сетевые Технологии ИТ	3,8	11 600	-	-	10 000	розничные пакеты	Искра	№ 01/11/2020 от 14.06.2020 г.
Черныш Алексей Сергеевич ИП	30,8	149 717	28 614	-	150 300	мелкие услуги, эксплуатация оборудования "Яма"*	Газпром	№ 01/21/2020 от 03.11.2020 г.
Прайм Елизавета Александровна ИП	1,2	1 200	-	-	1 200	мелкие	Акселер	№ 01/10/2019 от 01.01.2019 г.
Почта Инфо Сетевые Технологии ИТ	4,8	40 000	-	-	40 000	мелкие услуги	Искра	Договор аренды № 01/01/2022 от 11.01.2022 г.
Компания РСТ 000	1 041,0	-	180 876	-	180 976	КАТ.811	РСТ	Договор оказания услуг № 01/11/2014 от 11.02.2014 г.
Компания РСТ 000	-	-	-	20 000	20 000	Камера	Камера	№ 01/01/2018 от 15.11.2018 г.
МАРТИН ЭЛСЭЙ АО СТ	-	-	-	12 120	12 120	Камера	Камера	№ 01/01/2015 от 12.01.2015 г.
Компания Мисс Ирина ИП	1,2	-	-	5 800	5 800	розничные услуги	Камера	№ 01/01/2021 от 01.01.2021 г.
Сеть связи 000	-	-	-	2 800	2 800	мелкие	Камера	№ 01/04/2021 от 23.04.2021 г.
Сеть связи Мобиль Комсомол ИП	-	-	-	8 976	8 976	Камера	Камера	№ 01/04/2021 от 20.04.2021 г.
ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНЫЙ РЕСТОРАНТ АРВИС ООО	-	-	-	13 100	13 200	мелкие	Волком	Договор аренды от 04.04.2011 от 14.10.2011 г.
Ван Ассамбл Групповые ИТ	-	-	-	4 200	4 200	мелкие	Фонбет	Договор аренды от 04.04.2021 от 11.04.2021 г.
Сеть связи 000	-	-	-	5 616	5 616	мелкие	Фонбет	Договор аренды № 01/06/2020 от 31.10.2020 г.
Компания РСТ 000	-	-	-	1 817	1 817	КАТ.901	КАТ	Арендный № 01/01/2021 от 31.01.2021 г.

Операционные и другие расходы по объекту ТЦ Зеленый берег по состоянию на 30 июня 2023 г., без НДС:

ИНН 72030979 000 ТЦ Зеленый
Операционные и другие расходы по объекту
ТЦ Зеленый берег по состоянию на 30.06.2023

Сфера деятельности	Июль 2022	Август 2022	Сентябрь 2022	Октябрь 2022	Ноябрь 2022	Декабрь 2022	Январь 2023	Февраль 2023	Март 2023	Апрель 2023	Май 2023	Июнь 2023
Коммунальные услуги	4 723 676,09	4 639 352,00	3 879 873,32	3 968 822,33	4 176 683,94	4 457 181,43	4 096 289,83	4 619 945,33	4 041 726,16	3 962 483,48	4 194 714,83	4 579 647,61
Энергоснабжение	4 326 394,61	4 289 346,18	3 592 550,99	3 580 910,61	3 579 334,71	3 723 696,77	3 436 143,44	3 198 970,58	3 375 106,60	3 416 860,16	4 037 851,16	4 292 983,48
Телекоммуникации/газоснабжение	25 881,20	28 983,10	43 463,92	144 609,89	315 595,02	459 346,73	439 470,05	336 234,92	251 307,17	129 044,57	36 100,03	30 288,17
Водообеспечение и водоотведение	372 896,28	321 023,72	343 858,31	243 232,23	281 714,22	274 137,95	220 676,34	464 740,05	455 219,39	416 588,75	242 563,64	256 375,96
Клининг, обслуживание	0,00	0,00	0,00	0,00	141 883,55	496 750,00	571 691,67	243 083,31	322 030,00	0,00	0,00	0,00
Уборка (включая услуги по предоставлению территории, включая расходы на материалы и затраты на)												

грозозащитные искры													
Материалы													
Фасон													
Деревянные, металлические													
Ванна мусора													
Ванна и утилизационная система					141 083,33	490 750,00	571 091,67	243 083,33	322 050,00				
Безопасность													
Техническая эксплуатация	1 661 392,72	1 704 892,72	1 670 220,00	1 891 901,05	1 679 059,04	1 951 317,86	1 976 570,97	1 983 576,97	1 985 362,63	1 972 970,97	1 972 970,97	2 065 162,63	
Плывучие материалы													
Техническая эксплуатация здания	1 661 392,72	1 661 392,72	1 670 220,00	1 891 901,05	1 679 059,04	1 951 317,86	1 976 570,97	1 976 576,97	1 985 362,63	1 972 970,97	1 972 970,97	1 983 762,63	
Обслуживание систем вентиляции и кондиционирования													
Обслуживание проекционных систем		43 200,00							7 600,00				23 400,00
Счета за коммунальные услуги													
Текущий ремонт (вкл. материалы), ремонт ОС		419 174,00		627 486,00		302 284,99		4 581,50		40 900,00			217 148,74
Расходы на содержание имущества объекта													
Страхование	28 878,92	28 878,92	28 931,58	29 273,84	29 273,83	29 273,84	29 241,74	29 075,60	30 476,45	31 247,22	31 215,60	31 893,14	
Техническое обслуживание													
Аренда земли	531 347,66				531 347,66				844 167,44				844 349,19
Маркетинг (вкл. бюджет на отплаты)	2 000,00	749,17	4 000,00	5 500,00	4 000,00	4,00	2 000,00	14 380,00	2 000,00	2 000,00	5 500,00	2 600,00	
Реклама	2 000,00	749,17	4 000,00	5 500,00	4 000,00		2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	5 500,00	2 600,00	
Мероприятия													
Прочее									12 380,00				
Налог на имущество, плата за землю	0,00	0,00	4 013 383,19	0,00	0,00	4 013 155,60	0,00	0,00	4 013 188,18	0,00	0,00	4 013 155,68	

Наименование			4 013 383,19			4 013 355,69			4 013 188,38			4 013 155,68
Плата за землю												
Прочие расходы	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	213 193,00	0,00	0,00	6 730,00	251 600,00	350 600,00	13 100,00
Система подсчета посетителей										3 600,00	3 600,00	3 600,00
Документация аудиторские услуги										259 000,00	347 000,00	
Нотариальные услуги						23 800,00						11 500,00
Службы затрат по реконструкции												
Прочие						189 295,69			6 730,00			
Итого	6 947 095,38	6 792 746,82	9 596 414,05	6 522 977,22	6 961 847,20	11 457 158,83	6 675 194,23	7 138 643,73	10 441 583,40	6 263 200,67	6 677 081,40	11 707 614,99

Генеральный директор

А.В. Бехтгольд

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «ЮЖНЫЙ»

Россия, 625007, г. Тюмень, ул. Малышева/19, 137, офис 205
Почтовый адрес: Россия, 625007, г. Тюмень, ул. Малышева/19, 137, офис 205
тел.: (3462) 63-60-60; e-mail: partner@trgcenter.ru

ПАРТНЕР
КОЛДИНГ

ИНН 7203033979, КПП 720301001, ОГРН 40702810467020104019
а/Задоро-Сибирском отделении, № 8947 ПАО Сбербанк, г. Тюмень,
к/с 3071010109000300009501; БИК 0471029511

исх. № 267

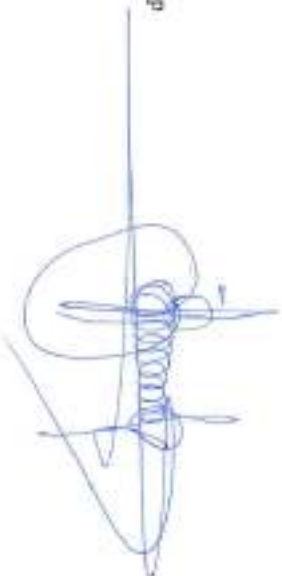
ООО «Активо»

Генеральному директору Клименко Е. Ю.

Информационное письмо

В рамках оценки торгового центра «Железный Берег», расположенного по адресу г. Тюмень, ул. Азебишевская д. 19, настоящим подтверждаем, что в период с 30.06.2023 г. по 15.09.2023 г. существенных изменений в арендных платежах, а также в составе арендаторов не произошло.

Генеральный директор



А. В. Бектольд

Сравнение оценки ликвидности 2023. Оценка торгово-закупочной и ремонтной деятельности. Корректировка коэффициентов и ставок для сравнительного периода. Полный период (объекты с февраля 2023 г.)

соотношения затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

Как правило, стоимость материалов, используемых при ремонте, рассчитывается в процентном соотношении от стоимости работ по проведению комплексного ремонта.

В таблице 412 приводятся сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 412. Данные о стоимости материалов, %

Источник	Исходные данные	Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ)
http://www.8-kont.ru/voprosy.htm	стоимость материалов составляет в среднем 50%-80% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта	65%

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 413.

Таблица 413. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работы+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2250	1125	3713
Эконом	3400	1700	5610
Стандарт	4300	2150	7095
Премиум	6629	3315	10928

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, разную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 414 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.



1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 66. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

Матр	Город/обл.	A	B	C
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	1068	1520	3410
	Эксплуатационные расходы	4728	1285	3428
1.1	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	1034	908	6750
	Эксплуатационные расходы	1640	1946	4880
1.1	Промышленно - складские помещения:			
	Операционные расходы	390	358	3591
	Эксплуатационные расходы	3210	2480	3110
1	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	840	755	4880
2.1	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	616	1390	1019
2.1	Промышленно - складские помещения:			
	Операционные расходы	2810	2540	1948
	Эксплуатационные расходы	1190	1620	1160
1	Московская область			
1.1	Промышленно - складские помещения:			
	Операционные расходы	1228-3413	1790 - 1908	1380 - 3410

* Расчеты для классов «B» и «C» для офисных и торговых помещений производятся по Московской области на 12 - 15% ниже, чем для Москвы.
 Операционные расходы включают эксплуатационные (с коммунальными), отопл., вентиляционные, электрические, охранительные. Для Управляющей компании вознаграждение организационно-хозяйственное от 1 до 5% от средней ставки (15% для крупных объектов, 5% для малых).

Таблица 61. Структура операционных расходов

Категория	Поставщики ОП	Параметры ОП
Налог	На имущество и земле	На платные услуги
Средства	На ликвидность	На услуги
Услуги	По управленческому учету	Оплата услуг
Материалы	Установленные нормы расходов	Средствосберегающие технологии
Эксплуатационные	Максимально возможные (при консервации)	При смене в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Услуги по эксплуатации		Уборка, обслуживание лифта, вентиляции и др.
Обслуживание оборудования	Согласованная	Согласованная стоимость услуг
Расходы на ликвидность		Земельный налог, страховые взносы, стоимость ликвидности

1.8. РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКАМИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИР (город РФ)

На основании проведенных исследований установлено различие в стоимостных параметрах между первичным и вторичным рынком квартир, торговых площадей, офисных помещений. Для торговых

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (рублей/кв.м на 01.07.2023 г.)



Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает фактически (фактическую) степень завершенности арендопригодных площадей. Учитывает сложившийся на рынке баланс арендопригодных площадей и наборов арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, доступ к услугам, престижность окружения). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгодное местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот: большие площади и низкое качество здания, неблагоприятное местоположение, низкая плотность застройки окружающий территории дает более низкие значения коэффициента (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,78	0,88	0,84
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,70	0,80	0,76
3	Складские помещения и здания	0,70	0,82	0,87
4	Производственные помещения и здания	0,85	0,88	0,78

* - нижняя граница - для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки.

** - верхняя граница - для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

← Назад

01.07.2023
FixFox

Вперед →

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

10	Административные и административно-назначенные, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно	6	15	10	8	9	12
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	24	15	12	14	18
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	13	28	20	16	19	24
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	14	9	7	8	11
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	8	9	12
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммунальное)	8	17	12	10	11	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	6	12	8	7	8	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	6	13	8	7	8	11
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	16	10	8	9	12
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7	6	7	8
20	Базы отдыха, санатории	6	15	10	8	9	12
21	Автозалы (капитальные здания)	7	14	10	8	10	12
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	6	10	7	6	7	9
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения				по срокам зданий основного назначения		

Примечания:

- При достаточном дргуиентировании и обозначении заинтересованных сторон средние сроки ликвидности могут быть согласованно приняты в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества;
 - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные;
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости объекта на торг: сроки ликвидности

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-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ за последние 12 мес., с датой погашения 16.03.2041 г., средняя доходность по ним составила 9,76%

► 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 1,13%

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

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

где:

- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка
- $T_{эксп.}$ – 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» (данные на 01.07.2023 г.) и принят на уровне 5 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,07%

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	1				
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		7	1	-	-	-
Взвешенный итог		7	2	-	-	-
Сумма		9				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,13				
Итоговая премия за риск		1,13%				

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,90%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	9,76%
Премия за специфический риск	1,13%
Премия за низкую ликвидность	4,07%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	15,90%

Источники: Анализ Исполнителя