



15 марта 2024 г.

Отчет об оценке №20240315-1

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19, по состоянию
на 15 марта 2024 г.





Конфиденциально

15 марта 2024 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с Договором №02022024/20 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 02 февраля 2024 г. и Заданием на оценку №1 от 13 марта 2024 г. специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19, по состоянию на 15 марта 2024 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19, по состоянию на 15 марта 2024 г. составила:

Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки		
Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС
помещение	72:23:0110002:6373	825 384 000
торгово-административное помещение	72:23:0110002:8521	442 680 000
торгово-административное помещение	72:23:0110002:6372	145 656 000
водопровод	72:23:0110001:796	4 284 000
канализация	72:23:0110002:6332	4 284 000
водопровод	72:23:0110002:6336	5 712 000
право аренды части земельного участка	72:23:0110002:596	входит в стоимость зданий и сооружений
Итого		1 428 000 000

С уважением,
Оценщик



Ситников А. Д.

Генеральный директор

Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

д.	Дом	р-н	Район
долл.	Доллар США	руб.	Российский рубль
ед. изм.	Единица измерения	трлн	Триллион
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»	тыс.	Тысяча
Исполнитель	ООО «Эф Си Джи»	ул.	Улица
КВ	Квартал	Управляющая компания	ООО «Активо-Инвест»
кв. м	Квадратный метр	ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики
км	Километр	чел.	Человек
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		



	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

- ▶ **Объект оценки:** объекты недвижимости в составе:
 - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 24 686,8 кв. м, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
 - Водопровод, назначение: водопровод, общая протяженность 607,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110001:796, 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
 - 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
 - Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000, площадь занимаемого участка: 23 611,14), 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 14 340,4 кв. м, этаж №1, антресоль 1-го этажа, кадастровый номер: 72:23:0110002:6373, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
 - Торгово-административное помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7 799,7 кв. м, этаж №1, этаж №2, кадастровый номер: 72:23:0110002:8521, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
 - Торгово-административное помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 546,7 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: 72:23:0110001:796, 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
 - 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
 - Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000, площадь занимаемого участка: 23 611,14), 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 в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов 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 марта 2024 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 марта 2024 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. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
Указание на форму составления отчета об оценке	<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 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)



Заказчик	<ul style="list-style-type: none">▶ ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»:<ul style="list-style-type: none">– Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1– Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1– ОГРН: 1027739292283– ИНН 7728142469/ КПП 770301001– Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.
Реквизиты Исполнителя	<ul style="list-style-type: none">▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи»):<ul style="list-style-type: none">– Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н– Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж– ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.– ИНН 7701910466 / КПП 770101001– Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/0000150/22 от 28 ноября 2022 г., срок действия с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г., выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей
Проектная группа	<ul style="list-style-type: none">▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались
Подтверждение квалификации оценщика	<ul style="list-style-type: none">▶ Ситников Артем Дмитриевич:<ul style="list-style-type: none">– 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/776/20487/23, выдан 20.10.2023 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2024 по 31.12.2024, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей.– 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 24 686,8 кв. м, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19– Водопровод, назначение: водопровод, общая протяженность 607,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110001:796, 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– 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– Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000, площадь занимаемого участка: 23 611,14), 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 №02022024/20 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 02 февраля 2024 г. и Задание на оценку №1 от 13 марта 2024 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель»)
Порядковый номер отчета и дата составления	<ul style="list-style-type: none">▶ Отчет об оценке №20240315-1 от 15 марта 2024 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 марта 2024 г.
Дата осмотра Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 11 марта 2024 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

▶ 1 428 000 000 руб. без НДС

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

▶ **1 428 000 000 (Один миллиард четыреста двадцать восемь миллионов) руб. без 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 ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено

Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости

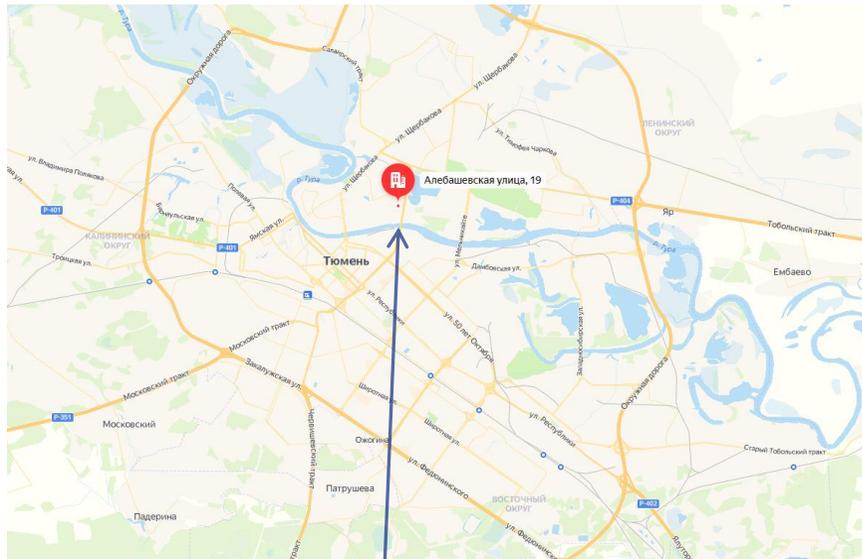
Наименование	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Доля объекта в общей стоимости, %	Справедливая стоимость, руб. без НДС
помещение	72:23:0110002:6373	500 202 168,00	57,80%	825 384 000
торгово-административное помещение	72:23:0110002:8521	268 410 234,49	31,00%	442 680 000
торгово-административное	72:23:0110002:6372	88 088 998,75	10,20%	145 656 000
водопровод	72:23:0110001:796	3 020 046,43	0,30%	4 284 000
канализация	72:23:0110002:6332	2 349 729,78	0,30%	4 284 000
водопровод	72:23:0110002:6336	3 408 124,89	0,40%	5 712 000
право аренды на земельный участок (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000)	72:23:0110002:596	-	-	входит в стоимость зданий и сооружений
Итого		865 479 302,34	100,0%	1 428 000 000

Источник: анализ Исполнителя

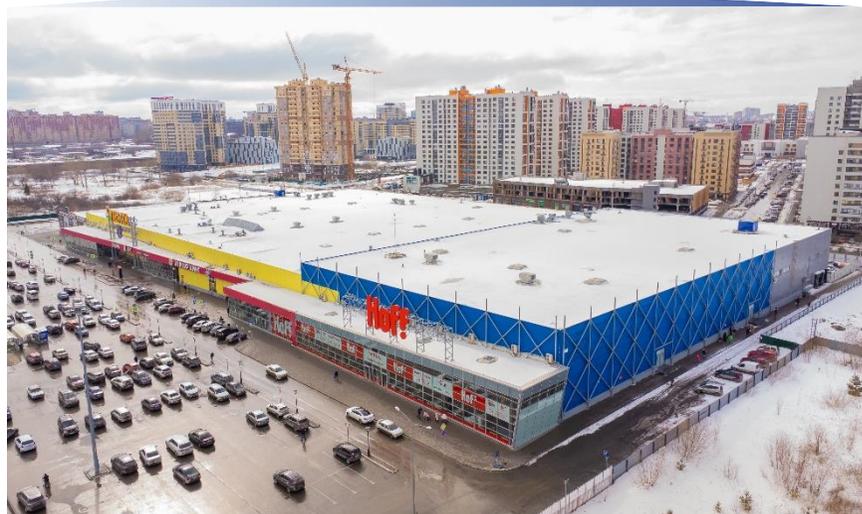
	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание Объекта оценки	18
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	23
Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки Объекта 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 24 686,8 кв. м, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
 - Водопровод, назначение: водопровод, общая протяженность 607,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110001:796, 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
 - 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
 - Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000, площадь занимаемого участка: 23 611,14), 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
- ▶ Совокупность оцениваемых объектов недвижимости представляют собой помещения части ТЦ «Зеленый берег», открытого в 2006 г. Объект расположен в микрорайоне Зарека, на 1-й линии ул. Алебашевской 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

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

- Местоположение: РФ, 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

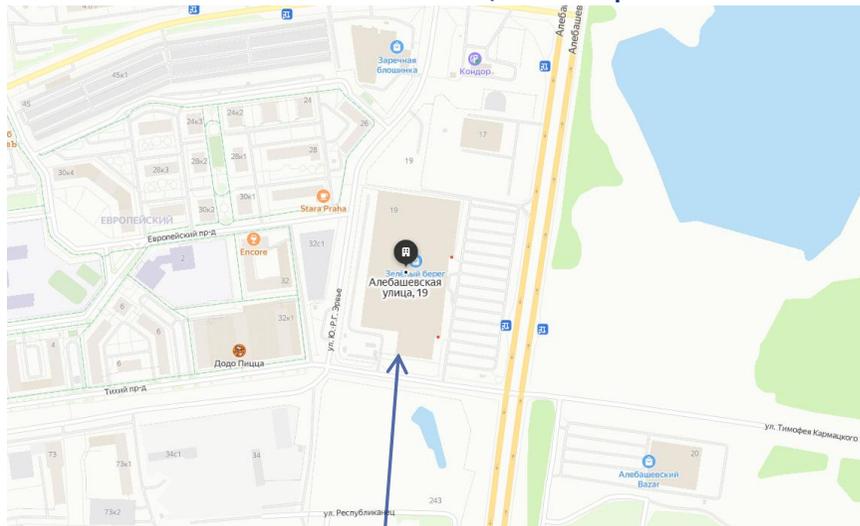
Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00
db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef

Страница 18 из 127

Financial
Consulting
Group



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.	931 279 667,18

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

► Общая площадь торгово-административного здания составляет 26 792,7 кв. м, а общая площадь оцениваемых нежилых помещений составляет 24 686,8 кв. м. Прочие помещения общей площадью 2 105,9 кв. м принадлежат на праве собственности другим лицам

► Подробные характеристики Объекта оценки представлены в таблицах далее

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

- Выписки из ЕГРН от 03.11.2023 г.
- Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №23-12/94 от 20.08.2009 г., дополнительное соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 20.08.2009 № 23-12/94 с множественностью лиц на стороне арендатора
- Технические паспорта на нежилые помещения и сооружения
- Справки о доходах и расходах по объекту на Дату оценки
- Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6



Описание нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки

Показатель	Значение	Значение	Значение
Наименование объекта	помещение	торгово-административное помещение	торгово-административное помещение
Функциональное назначение	нежилое	нежилое	нежилое
Фактическое использование	торговое	торговое	торговое
Общая площадь по данным Росреестра, кв. м	14 340,4	7 799,7	2 546,7
Общая площадь по данным БТИ, 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	1-2 этажи	2 этаж
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Вид права	собственность	собственность	собственность
Субъект права	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 03.11.2023 г.	Выписка из ЕГРН от 03.11.2023 г.	Выписка из ЕГРН от 03.11.2023 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление, аренда	доверительное управление, аренда	доверительное управление, аренда
Кадастровый номер	72:23:0110002:6373	72:23:0110002:8521	72:23:0110002:6372
Кадастровая стоимость, руб.	500 202 168,00	268 410 234,49	88 088 998,75

Источник: анализ Исполнителя



Описание сооружений, входящих в состав Объекта оценки

Показатель	Значение	Значение	Значение
Наименование объекта	водопровод	канализация	водопровод
Функциональное назначение	водопровод	канализация	водопровод
Фактическое использование	водопровод	канализация	водопровод
Общая протяженность по данным Росреестра, м	607,0	847,0	685,0
Общая площадь по данным БТИ, м	606,8	641,7	684,7
Год постройки	2006	2006	2006
Вид права	собственность	собственность	собственность
Субъект права	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-037519 от 03.11.2023 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-037518 от 03.11.2023 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-037520 от 03.11.2023 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление	доверительное управление	доверительное управление
Кадастровый номер	72:23:0110001:796	72:23:0110002:6332	72:23:0110002:6336
Кадастровая стоимость, руб.	3 020 046,43	2 349 729,78	3 408 124,89
Балансовая остаточная стоимость, руб.	2 436 961,81	2 679 164,58	2 436 961,81

Источник: анализ Исполнителя



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

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	72:23:0110002:596
Кадастровый шаг:	72:23:0110002
Адрес:	обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Алебашевская, дом 19
Площадь участка:	25 723 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	131 829 346,08 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата вынесения сведений:	22.12.2022
дата размещения:	01.01.2023



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 (без выдела в натуре), кв. м	23 611,14
Площадь застройки	данные отсутствуют
Кадастровый номер	72:23:0110002:596
Имеющиеся постройки	нежилое здание с кадастровым номером 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. ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»
Субъект права	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»
Кадастровая стоимость, руб.	131 829 346,08

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимости в составе:
 - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 24 686,8 кв. м, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
 - Водопровод, назначение: водопровод, общая протяженность 607,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110001:796, 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

- 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
- Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000, площадь занимаемого участка: 23 611,14), 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
- ▶ 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 базирясь 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(Ф)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	7,4%	5,2%	4,1%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,7%	10,0%	14,5%	9,4%	7,5%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,1%	9,9%	7,0%	6,1%

Источник: ЦБ РФ

Примечание.: Ф – факт, П – прогноз

Общая информация

- По оценке Центрального Банка Российской Федерации, Прогноз роста в 2024 году повышен на 0,2 п.п. до 1,8%. Прогнозы на последующие годы не изменились, как и оценка долгосрочных темпов роста — +1,5% ежегодно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +7,3% (опрос в феврале: +7,0%)
- Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 г. (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе
- Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счет отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее
- Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.) Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе
- В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее
- Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%
- Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре

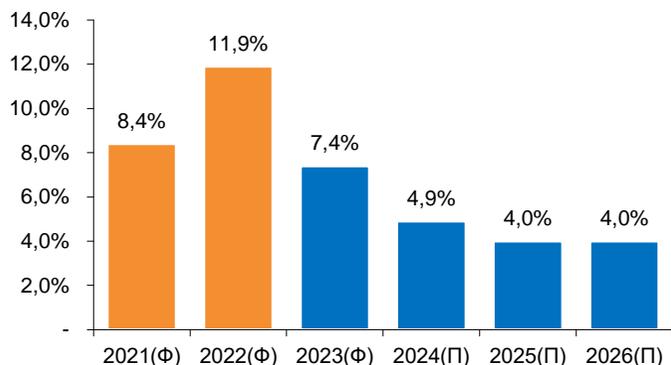
- Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре
- Добычающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 г. вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее)
- По данным ЦБ РФ, оперативная статистика свидетельствует о продолжении роста российской экономики, несмотря на некоторое замедление его темпов в конце 2023 года. Ожидания бизнеса на 2024 г. остались оптимистичными. Расширение потребительского спроса сдерживалось начавшимся торможением в розничном кредитовании в ответ на увеличение процентных ставок и ужесточение макропруденциальных лимитов. Этому также способствовало ускорение роста средств граждан в банках, в особенности размещенных на срочных вкладах до года по привлекательным ставкам. В результате рост потребительских цен в декабре-январе стал более сдержанным
- Тем не менее, он пока еще остается высоким. Особенно это заметно в части устойчивых компонентов, в которых в декабре-январе только проявились признаки снижения инфляционного давления. Повышенными остаются и инфляционные ожидания бизнеса и населения. Уже принятые решения по ДКП приведут в предстоящие месяцы к дальнейшему постепенному торможению инфляционных процессов и возвращению к сбалансированным темпам роста экономики и низкой инфляции
- Платежеспособный спрос в российской экономике по-прежнему превышает предложение товаров и услуг. Однако рост потребительского спроса, подпитываемый, с одной стороны, повышением зарплат и доходов, и с другой стороны, розничным кредитованием, похоже, замедляется в условиях усиления стимулов к сбережениям. При этом нехватка рабочих рук в экономике и высокая загрузка имеющихся производственных мощностей, судя по всему, будут больше поддерживать увеличение зарплат, чем рост производства. Это способствует поддержанию повышенного инфляционного давления
- В декабре – январе рост потребительских цен с поправкой на сезонность ощутимо замедлился. Однако пока это в большей степени связано с временными дезинфляционными факторами на рынках отдельных товаров и услуг и укреплением рубля, чем со снижением общего инфляционного фона. Так, динамика показателей, характеризующих устойчивые компоненты роста цен, в декабре носила разнонаправленный характер.

Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00
db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef
Страница 25 из 127

Financial
Consulting
Group

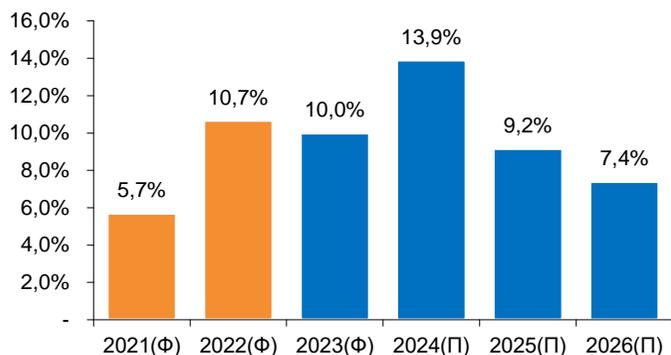


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

Инфляция и рост цен производителей

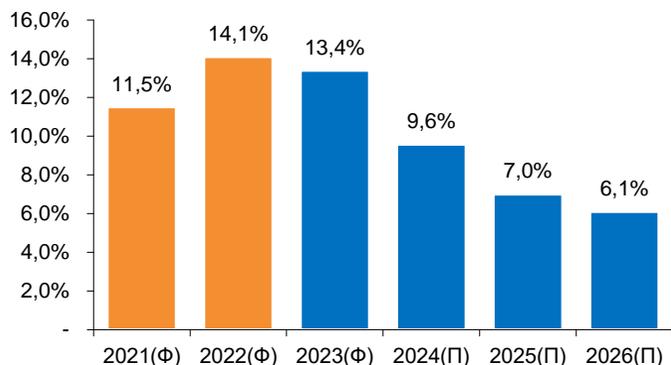
- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, повысилась до 7,19 с 7,08% в декабре. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, повысилась до 8,18 с 8,12% в декабре. Другие показатели устойчивой ценовой динамики также указывают на сохранение инфляционного давления на повышенном уровне относительно цели Банка России. Эффект от принимаемых решений по денежно-кредитной политике приведет к постепенному замедлению годовой инфляции и ее последующей стабилизации вблизи 4%. При этом потребуются поддержание жестких денежно-кредитных условий в экономике в течение продолжительного периода времени
- ▶ За период с 23 по 29 января 2024 г. на потребительском рынке инфляция составила 0,16%, год к году темпы снизились до 7,24% г/г. В сегменте продовольственных товаров инфляция составила 0,23%. На плодоовощную продукцию цены изменились на 1,20%, на остальные продукты питания цены снизились на 0,01%. На непродовольственные товары на отчетной неделе околоулевого рост цен на 0,03%. В секторе услуг инфляция составила 0,35% на фоне изменения цен на авиабилеты на внутренние рейсы
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (январь 2024 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2024 г. составит 4,9%, в 2025 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

Платежный баланс

- ▶ По данным Банка России, профицит баланса внешней торговли товарами в размере 9,7 млрд долларов США был близок к значению января 2023 г. и снизился на 0,5 млрд долларов США относительно уточненного значения за декабрь 2023 г. при одновременном сезонном уменьшении экспорта и импорта
- ▶ Дефицит баланса услуг сократился до 1,6 млрд долларов США за счет снижения суммы полученных от нерезидентов прочих услуг и услуг по статье «Поездки»
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов составил 1,7 млрд долларов США против 5,3 млрд долларов США месяцем ранее вследствие сезонного сокращения объема объявленных российскими компаниями дивидендов
- ▶ Иностранские активы (исключая резервные активы) увеличились на 3,3 млрд долларов США (на 2,2 млрд долларов США месяцем ранее) в основном в форме прочих инвестиций
- ▶ Внешние обязательства экономики уменьшились на 0,6 млрд долларов США (увеличились на 1,1 млрд долларов США в декабре 2023 г.), в том числе за счет сокращения задолженности по незавершенным внешнеторговым расчетам, а также по объявленным ранее дивидендам

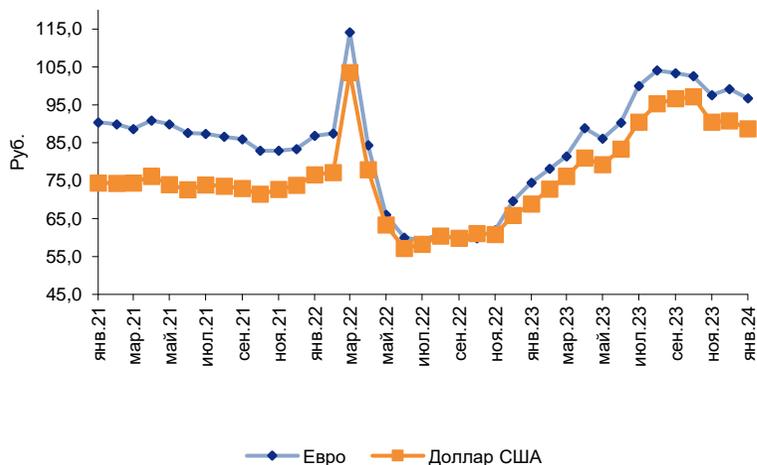


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2021 – 2024 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- Согласно данным МЭР, ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 г.)
- В декабре заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г
- Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 г. составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 г.), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 г.) Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале
- Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 г. внесли оплата труда наемных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счет социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г)

Валютный курс

- По данным Банка России, в январе 2024 г. по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару укрепился на 2,4% по номинальному курсу после ослабления в декабре 2023 г. на 0,4% относительно ноября 2023 г. Средний номинальный курс доллара в январе 2024 г. равнялся 88,68 руб. (против 90,82 руб. в декабре 2023 г.)
- Средний номинальный курс евро в январе 2024 г. укрепился на 2,5% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 96,70 руб. (против 99,17 руб. в декабре 2023 г.)
- Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2024 г. – 91,1 руб. за долл. США, на 2025 г. – 93,0 руб. за долл. США, на 2026 г. – 95,0 руб. за долл. США

В большинстве отраслей российской экономики за 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. Потребуется время, прежде чем решения Банка России по денежно-кредитной политике стабилизируют динамику спроса в соответствии с возможностями расширения выпуска

Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00
db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef

Страница 27 из 127

Financial
Consulting
Group



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 организовывать 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

Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00

db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef

Страница 28 из 127

Financial
Consulting
Group



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 в составе:
 - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 24 686,8 кв. м, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
 - Водопровод, назначение: водопровод, общая протяженность 607,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110001:796, 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
 - 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
 - Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000, площадь занимаемого участка: 23 611,14), 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
- ▶ Т.к. оценка стоимости объекта может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то оценки следует классифицировать как помещения торгового назначения

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 предложения

Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00

db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef

Страница 29 из 127

Financial

Consulting

Group



Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> 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

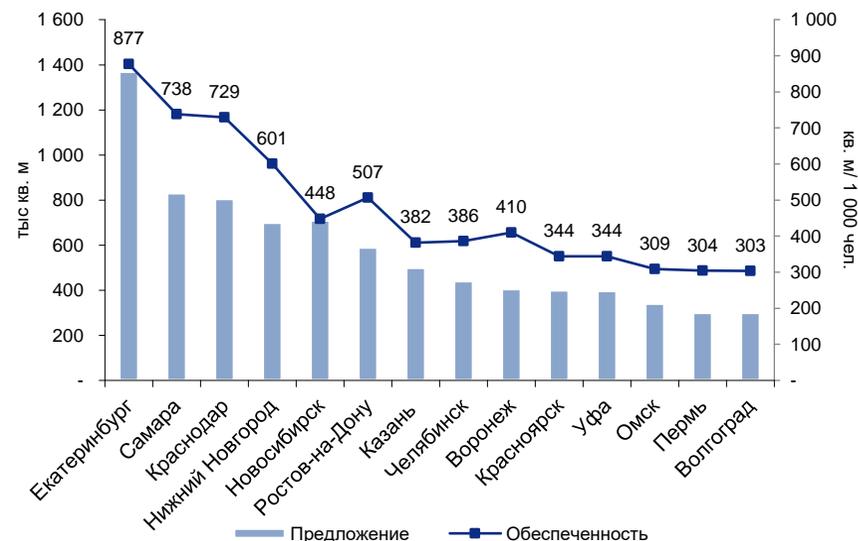


Основные индикаторы рынка

Индикаторы рынка	2021	2022	2023	2024П
Общее предложение торговых площадей в России, млн. кв. м	28,9	29,2	29,5	30,2
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	814	250	252,3	661,2
Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м	17,9	18	18,2	18,5
Объем введенных торговых площадей в регионах России, кв. м	538,5	138	159	258
Количество открытых ТЦ, шт.	17	10	11	17
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	198	201	201	206

Источник: Nikoliers

Общее предложение торговых площадей по региональным городам-миллионникам и обеспеченность, 2023 г.



Источник: Nikoliers

Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

Предложение

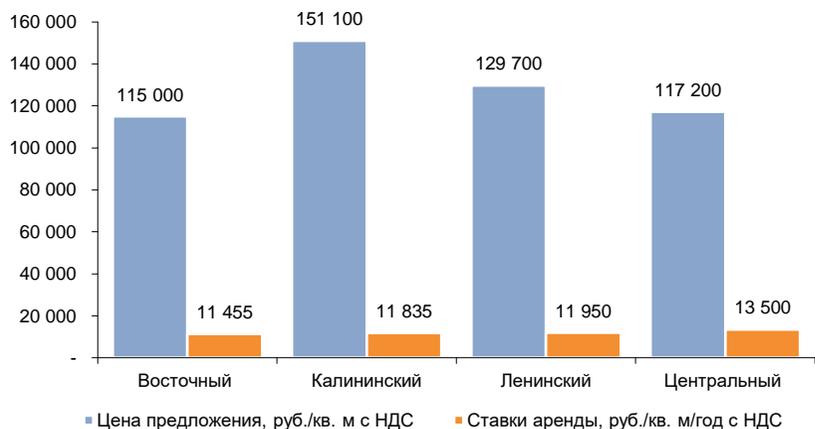
- ▶ По данным Nikoliers, объем ввода качественных торговых площадей в России, включая г. Москву и г. Санкт-Петербург, по итогам 2023 г. составил 252,3 тыс. кв. м, из которых только 37% пришлось на столицу и 63% - на регионы, где крупнейшим стало открытие ТРЦ «Мармелад» в г. Череповце. Также 2023 г. отметился открытиями ТРК «Точка Сити» в жилом районе Волгарь в г. Самаре и торговой галереи в составе МФК ARSIB Tower, который расположен в южной части г. Тюмени. Все открытые торговые центры относятся к форматам «районный» и «окружной». Ожидается, что в 2024 г. объем ввода увеличится на 62,6% и составит порядка 258,4 тыс. кв. м арендопригодной площади. По аналогии с 2023 г. в 2024 г. региональные и суперрегиональные объекты к открытию не заявлены. Среди наиболее крупных проектов можно выделить ТРЦ «ДАФ» (GLA 32 тыс. кв. м) в г. Курске, ТЦ «Парк» (GLA 29,6 тыс. кв. м) в г. Н. Тагиле и ТРЦ Brosko Mall, 2-я очередь (GLA 16,5 тыс. кв. м), в г. Хабаровске

Спрос

- ▶ По данным Nikoliers, отечественные ритейлеры активно развивались, увеличивали количество магазинов, запускали магазины с новым ассортиментом и собственными торговыми марками. Так, ритейлер Melon Fashion Group, бренды Gloria Jeans, Lime, Familia существенно увеличивали площади уже функционирующих и новых магазинов, а «М.Видео» и OBI открывают магазины нового формата с меньшим объемом площадей
- ▶ Более 20 новых отечественных брендов появилось на рынке в течение 2023 г., среди наиболее ярких открытий — Just Clothes, IDOL, ZRN MAN, GLVR, lamoda Sport, Гуд Лакк, Уют Молл, Rolls No Rules и др. Помимо этого, стали широко распространены мультибрендовые пространства. В 2023 г. появились такие магазины, как NCF, Trendzone, Amazing Red, ASP, Sneaker Box и многие другие
- ▶ Российский рынок за 2023 г. пополнился 27 новыми иностранными брендами, покинуло рынок 8 брендов. Стоит отметить, что за последние два года прекратил свою работу на российском рынке 31 иностранный бренд, при этом вышло 37 брендов, преимущественно из дружественных стран: 37% — Турция, по 14,8% — Южная Корея, Белоруссия и Ливан. Традиционно г. Москва и г. Санкт-Петербург являются приоритетными городами для открытия первых монобрендовых магазинов в стране

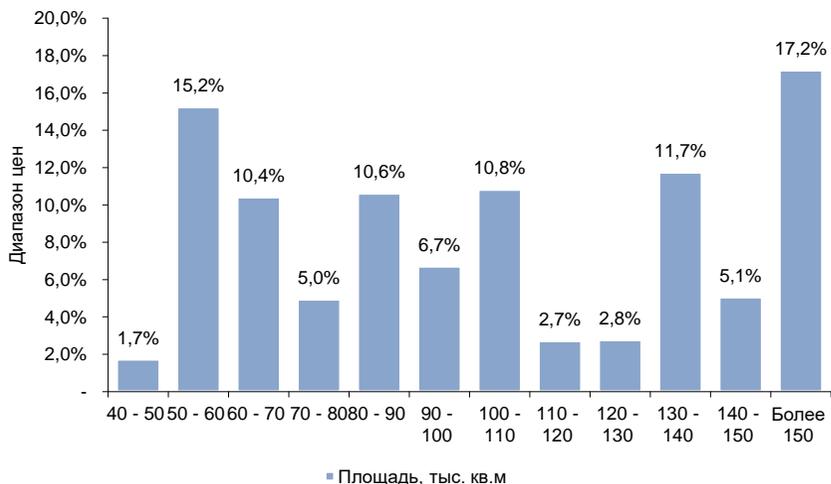


Медианы запрашиваемых цен и арендных ставок в разрезе районов г. Тюмени



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

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



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

Анализ рынка торговой недвижимости г. Тюмени

Продажа

- ▶ Торговые помещения за янв-фев 2024 г. были выставлены на продажу в диапазоне от 44,5 тыс. руб./кв. м до 250 тыс. руб./кв. м с НДС, при этом медианное значение составило 129 тыс. руб., а среднее 132 тыс. руб./кв. м с НДС
- ▶ Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Тюмени зафиксирован в Калининском районе, медиана составила 151 тыс. руб./кв. м с НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Восточном районе, медиана цен находится на уровне 115 тыс. руб./кв. м с НДС
- ▶ Рынок недвижимости в сегменте торговых площадей за последние 2 месяца показывает увеличение на 1% по медианным значениям цен предложений, одновременно с этим за 10 мес. отмечается рост на 18,5% по этому показателю
- ▶ Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне более 150 тыс. руб./кв. м с НДС

Аренда

- ▶ Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 5,1 тыс. руб./кв. м/год без НДС до 30 тыс. руб. за 1 кв. м/год без НДС, при этом медиана ставок составила 12 тыс. руб., а среднее значение 12 тыс. руб. за 1 кв. м/год без НДС
- ▶ Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Центральном районе, медианное значение составило 13,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Восточном районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 11,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС
- ▶ Рынок аренды в сегменте торговых площадей Тюмени за последние 2 месяца показывает увеличение на 9,1% по медианным значениям запрашиваемых ставок аренды, одновременно с за 10 месяцев отмечается рост на 20% по этому показателю
- ▶ Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 10-12 тыс. руб./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, 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, 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_ploschad_5_m_2409398046	
Тюмень, ул. Александра Логунова, 5А	6,0	72 000	144 000	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_6_m_2330757912	
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			33 602		

Источник: Анализ Исполнителя



Предложение по продаже торговых объектов в г. Тюмени					
Адрес (местоположение) объекта	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник	
улица Николая Чаплина, 43	1 483,0	100 000 000,0	67 431	https://www.cian.ru/sale/commercial/294865957	
Народная улица, 68	1 200,0	120 000 000,0	100 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/298293090	
улица Пермякова, 1	1 342,8	120 000 000,0	89 366	https://www.cian.ru/sale/commercial/295454127	
улица 30 лет Победы, 103	2 119,7	130 000 000,0	61 329	https://www.cian.ru/sale/commercial/295146800	
Полевая улица, 2с1	6 400,0	135 000 000,0	21 094	https://www.cian.ru/sale/commercial/271295871	
улица Чернышевского, 2а	1 768,5	141 480 000,0	80 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/293930159	
улица Николая Федорова, 12	1 497,0	150 000 000,0	100 200	https://www.cian.ru/sale/commercial/297284727	
Одесская улица, 1с79	2 300,0	150 000 000,0	65 217	https://www.cian.ru/sale/commercial/273254339	
Велижанский мкр, улица Академическая	1 715,2	170 000 000,0	99 114	https://www.cian.ru/sale/commercial/286728048	
Кленовая улица, 2	2 601,0	250 000 000,0	96 117	https://www.cian.ru/sale/commercial/293241347	
улица Республики, 162	5 251,1	263 000 000,0	50 085	https://www.cian.ru/sale/commercial/294284123	
улица Западносибирская, 19	1 727,0	270 000 000,0	156 340	https://www.cian.ru/sale/commercial/299228444	
улица Урицкого, 5	5 800,0	460 000 000,0	79 310	https://www.cian.ru/sale/commercial/290403162	
Широтная улица, 217	20 000,0	498 000 000,0	24 900	https://www.cian.ru/sale/commercial/297350299	
улица Федюнинского, 73	20 137,6	600 000 000,0	29 795	https://www.cian.ru/sale/commercial/299310828	
Ямальский-2 мкр,	1 000,0	45 000 000,0	45 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/297047380	
улица Луначарского, 51	1 097,0	64 990 000,0	59 243	https://www.cian.ru/sale/commercial/296584301	
улица 50 лет Октября, 200а	3 169,0	99 000 000,0	31 240	https://www.cian.ru/sale/commercial/290503826	
улица Республики, 222Ас2	1 200,0	100 000 000,0	83 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/289186104	
Ялуторовский тракт, 11-й км	2 445,0	145 000 000,0	59 305	https://www.cian.ru/sale/commercial/297523274	
улица Престольная, 2	1 290,0	250 000 000,0	193 798	https://www.cian.ru/sale/commercial/282815766	
улица Пермякова, 7Б	4 431,6	600 000 000,0	135 391	https://www.cian.ru/sale/commercial/297574269	
улица 50 лет ВЛКСМ, 71Б	17 345,0	650 000 000,0	37 475	https://www.cian.ru/sale/commercial/285008512	
улица Николая Фёдорова, 12к1	1 497,0	150 000 000,0	100 200	https://www.avito.ru/tyumen	
улица 50 лет Октября, 10	11 600,0	1 600 000 000,0	137 931	https://www.cian.ru/sale/commercial/224072278	
Минимальное значение			21 094		
Максимальное значение			193 798		
Среднее значение			80 129		

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 – 264 000 руб./кв. м/год

▶ В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи торговой недвижимости составила 80 129 руб./кв. м, минимальное значение – 21 094 руб./кв. м, максимальное значение – 193 798 руб./кв. м

Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00
db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef
Страница 34 из 127



	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 обязана принимать исполнение

Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00

52670ab6-47c2-bd6c-852a-020874ef

Страница 36 из 127

Financial
Consulting
Group



- 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 результат взаимодействия спроса и предложения на рынке в отсутствие принуждения к совершению сделки в пользу одной из сторон 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 291 день, т.к. Датой оценки является 15.03.2024 г. Таким образом, прогнозный период длится с 15.03.2024 г. по 31.12.2028 г., постпрогнозный период приходится на 2029 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 24 686,8 кв. м. По данным Заказчика арендопригодная площадь составляет 21 871 кв. м, сданная в аренду – 21 848 кв. м (Приложение 8)

- ▶ Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Заказчика. Арендная ставка включает в себя 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 9 до 82 тыс. руб./кв. м/год с НДС, за торговые островки и площадь под банкоматы, автоматы – от 22 до 183 тыс. 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 1,2 тыс. руб./кв. м/год, максимальное значение составило 264 тыс. 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)

Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00

db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef

Страница 43 из 127

Financial

Consulting

Group



- 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	
Показатель	Значение, руб./год
Помещения	251 094 658
Островки	10 870 220
Банкоматы, автоматы, терминалы	2 411 523
Размещение оборудования	480 636
Размещение баннеров, рекламы, флагов и пр.	1 151 854
Итого с НДС	266 008 891
Итого без НДС	221 674 076

Источник: анализ Исполнителя, данные Балансодержателя

Прогноз уровня загрузки

- По данным Управляющей компании уровень вакансии в торговом комплексе составляет менее 1% на Дату оценки. Т.к. 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. Уровня среднерыночной недозагрузки принят на уровне 7,8%

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" (01.01.2024 г.)	7,00%
Среднее значение	7,80%

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 понимаются 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

- Величина эксплуатационных расходов была принята по данным Управляющей компании. Среднемесячная величина эксплуатационных расходов составила 1 803 469 руб. без НДС (Приложение 7)
- Величина коммунальных платежей принята по данным Управляющей компании. Среднемесячная величина коммунальных расходов составила 5 970 774 руб. без НДС (Приложение 7)

Страховые платежи

- Величина затрат на страхование имущества принята на основании фактических данных согласно полису страхования и составила 607 363 руб. без НДС (Приложение 7)

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
- 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 2024 г. и последующих годах
- Налог на нежилые помещения составил 16 175 009 руб. в год (856 701 401 руб. * 2,0%)
- Налог на имущество за сооружения за сооружения – 2,2%

Передан через Диалог 15.03.2024 16:06 GMT+03:00

db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef

Страница 44 из 127

Financial

Consulting

Group



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	24 686,8	выписки из ЕГРН
Затраты на ремонт с учетом материалов	руб./кв. м	7 600	Справочник под ред. Лейфера Л. А.
Периодичность проведения кап. ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	15,30%	расчет в Приложении 6
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	6 116 340	

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ Затраты на ремонт основаны на информации, получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2023 г., стр. 331, табл. 252). 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). Для расчетов принято значение на уровне 1% от ДВД
- ▶ 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 9,75%

Ставки капитализации по данным рынка

Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
NF Group, 3 кв. 2023 г.	10,0%	13,0%	11,50%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (01.01.2024 г.)	7,0%	11,0%	8,00%
Среднее	10,0%	13,0%	9,75%

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:

1 428 000 000 руб. без НДС.

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Годовое значение	15.03.2024 - 31.12.2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
<i>Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %</i>			4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход, руб./год без НДС	283 292 465	225 240 731	294 907 456	306 703 755	318 971 905	331 730 781	345 000 012
Арендные платежи (постоянная часть)	221 674 076	176 249 060	230 762 713	239 993 221	249 592 950	259 576 668	269 959 735
Возмещение коммунальных услуг (переменная часть)	61 618 390	48 991 670	64 144 744	66 710 533	69 378 955	72 154 113	75 040 277
Недозагрузка, %	7,8%	7,8%	7,8%	7,8%	7,8%	7,8%	7,8%
Действительный валовый доход, руб./год без НДС	261 195 653	207 671 954	271 904 675	282 780 862	294 092 096	305 855 780	318 090 011
Операционные расходы, руб./год без НДС	121 741 866	96 794 762	125 949 556	130 222 926	134 667 232	139 289 309	144 096 270
Эксплуатационные расходы	21 641 628	17 206 868	22 528 934	23 430 092	24 367 295	25 341 987	26 355 667
Коммунальные платежи	71 649 290	56 967 059	74 586 911	77 570 387	80 673 203	83 900 131	87 256 136
Налог на имущество	17 300 196	13 755 074	17 300 196	17 300 196	17 300 196	17 300 196	17 300 196
Арендная плата за земельный участок	1 815 092	1 443 147	1 815 092	1 815 092	1 815 092	1 815 092	1 815 092
Резерв на замещение	6 116 340	4 862 992	6 367 110	6 621 795	6 886 667	7 162 133	7 448 619
Страхование	607 363	482 903	632 265	657 555	683 858	711 212	739 660
Вознаграждение управляющей компании	2 611 957	2 076 720	2 719 047	2 827 809	2 940 921	3 058 558	3 180 900
Чистый операционный доход, руб./год без НДС		110 877 191	145 955 119	152 557 936	159 424 865	166 566 471	173 993 741
<i>Ставка дисконтирования, %</i>		15,30%	15,30%	15,30%	15,30%	15,30%	15,30%
<i>Ставка капитализации, %</i>							9,75%
Период дисконтирования		0,40	1,30	2,30	3,30	4,30	4,80
Фактор текущей стоимости		0,9450	0,8316	0,7213	0,6256	0,5425	0,5053
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		104 776 173	121 379 491	110 035 159	99 729 449	90 370 283	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							526 290 555
Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб.							1 784 551 190
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							901 679 952
Справедливая стоимость, руб. без НДС							1 428 000 000

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	1 428 000 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			1 428 000 000

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости

Наименование	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Доля объекта в общей стоимости, %	Справедливая стоимость, руб. без НДС
помещение	72:23:0110002:6373	500 202 168,00	57,80%	825 384 000
торгово-административное помещение	72:23:0110002:8521	268 410 234,49	31,00%	442 680 000
торгово-административное	72:23:0110002:6372	88 088 998,75	10,20%	145 656 000
водопровод	72:23:0110001:796	3 020 046,43	0,30%	4 284 000
канализация	72:23:0110002:6332	2 349 729,78	0,30%	4 284 000
водопровод	72:23:0110002:6336	3 408 124,89	0,40%	5 712 000
право аренды на земельный участок (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000)	72:23:0110002:596	-	-	входит в стоимость зданий и сооружений
Итого		865 479 302,34	100,0%	1 428 000 000

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 кадастровой стоимости объектов
- ▶ 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:
- 1 428 000 000 (Один миллиард четыреста двадцать восемь миллионов) 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	
1. Список используемой литературы	50
2. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	51
3. Полисы страхования ответственности	52
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	53
5. Фотографии объекта оценки	54
6. Дополнительные материалы и расчеты	57
7. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	62



- ▶ 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>





119311, г. Москва,
пр-т Вернадского, д.8А
тел.: +7(495) 604 4170
факс: +7(495) 604 41 69

ОКПО: 79445739
ОГРН: 1057748848002
ИНН: 7706598106
КПП: 772901001

№ 1339 от 12.03.2024

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи»** о том, что **Ситников Артем Дмитриевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 22.04.2011 за регистрационным № 3317.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
034640-1	09.12.2022	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	09.12.2022-09.12.2025		
016846-1	29.03.2019	Оценка 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» марта 2024.

Дата составления выписки «12» марта 2024.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

**В АВАНГАРДЕ
ОЦЕНКИ**



Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00
db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef
Страница 51 из 127

Financial
Consulting
Group



Полисы страхования ответственности

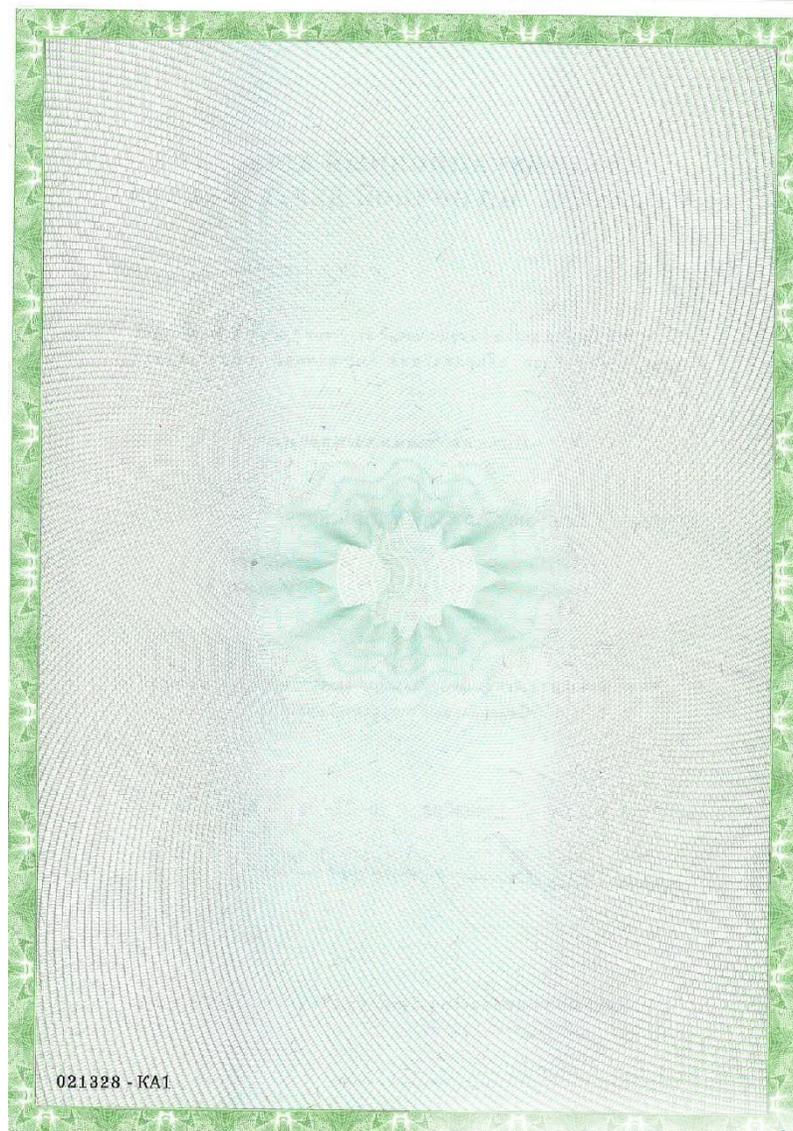
ПОЛИС №0991R/776/20487/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва	20.10.2023 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20487/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошли с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации. 	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:	
 Ситников Артем Дмитриевич	 АО «АльфаСтрахование»	
в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.		

ПОЛИС № 0991R/776/0000150/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		28 ноября 2023 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000150/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Эф Си Джи" 101000, г. Москва, ул. Покрыва, д. 1/13/6 стр. 2, этаж 3 пом.ком.Юфис И/15/1 ИНН 7701910468 / КПП 770101001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов 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 не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведения оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: <ul style="list-style-type: none"> А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора. 	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:	
 ООО "Эф Си Джи"	 АО «АльфаСтрахование»	
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава		
в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/2		

Договор (Параметры/Прологовация) - 0991R/776/0303721
 Исполнитель: Игушева Виктория Павловна, эл. почта: Mguptovov@alphastrah.ru, тел. +7 (499) 789-99-066, 2019

Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00
 db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef
 Страница 52 из 127





Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00
db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef
Страница 53 из 127





Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00
db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef
Страница 54 из 127





Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00
db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef
Страница 55 из 127





Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00
db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef
Страница 56 из 127



Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Для расчета общих затрат на ремонтные работы воспользуемся данными различных источников, содержащих информацию о соотношении 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 251 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 251. Данные о стоимости материалов, %

Источник	Исходная информация	Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ)
http://www.s-komf.ru/voprosi.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 252.

Таблица 252. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2800	1800	4600
Эконом	3600	2300	5900
Стандарт	4600	3000	7600
Премиум	9200	6000	15200

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 253 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки



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

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10068	7520	5410
	Эксплуатационные расходы	6728	5385	3426
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	10834	9078	6790
	Эксплуатационные расходы	7630	5984	4698
1.3.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	3942	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2910	2480	1810
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	8442	7058	4680
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9105	7390	5859
2.3.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	2855	2542	1848
	Эксплуатационные расходы	2192	1922	1265
3	Московская область			
3.1.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	2220-3410	1790 - 3008	1280 - 2410

* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 – 15% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

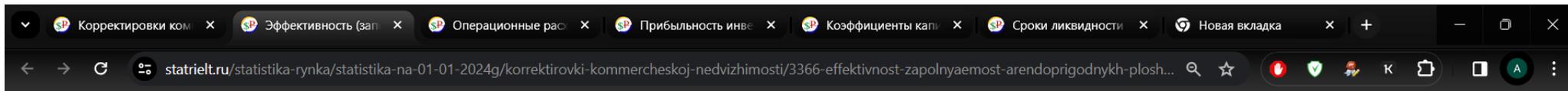
Таблица 61. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОР	Переменные ОР
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При счете в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляции и др.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание служб охраны
Расходы на замещение		Замещение быстрозношающихся элементов недвижимости

1.5. РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКАМИ КУПИ-ПРОДАЖИ КВАРТИР (города РФ)

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





Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 16.01.2024 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы 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, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (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	0,83	0,93	0,88
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,82	0,77
3	Складские помещения и здания	0,83	0,96	0,90
4	Производственные помещения и здания	0,71	0,91	0,83

* - 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](#)

[Вперед →](#)

[Общая информация – Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)

© 2013 – 2024 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Объективно. Качественно. Оперативно!

19 497 →

[Back to Top](#)

Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00
db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef
Страница 58 из 127

Financial
Consulting
Group



Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 6. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа торговой недвижимости. Активный рынок. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	13,5%	7,2%	19,7%
2	Санкт-Петербург	6,7%	0,5%	12,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,5%	7,2%	19,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	14,9%	8,6%	21,2%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	15,1%	8,9%	21,4%

Таблица 7. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа торговой недвижимости. Активный рынок. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	5,8%	17,3%
2	Санкт-Петербург	6,4%	0,7%	12,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,3%	7,6%	19,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,0%	5,6%	16,4%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	13,5%	7,7%	19,2%

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

№	Объект недвижимости	11	26	18	16	16	26	
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	14	9	8	9	13	
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	9	10	14	
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	17	12	11	12	17	
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7	6	7	10	
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	12	8	7	7	11	
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	15	9	8	9	14	
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7	6	7	11	
20	Базы отдыха, санатории	5	14	9	8	9	14	
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	13	9	8	9	14	
22	Аптекарские и ветеринарные здания и помещения	4	9	6	5	6	8	
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения	по срокам зданий основного назначения						

Примечание:
 1. Сроки продажи определяются по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объекта в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продаж (профессиональными риэлторами, с регулярной релокацией объектов продажи в самых массовых региональных СММ).
 2. При достоянием аргументировании и обосновании заинтересованных сторон: сроки ликвидности может быть согласовано принят в пределах:
 - нижней граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества, изношенные.
 3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: следы на торг: сроки ликвидности.
 По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
 - Драйва: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и город-спутник Истринский район Московской области, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города-курорт Анапа Краснодарского края, г. Екатеринбург Свердловской области, г. Челябинск Челябинской области, г. Владивосток Приморского края, г. Красноярск Красноярского края, г. Новосибирск Новосибирской области, г. Омск Омской области, г. Самара Самарской области, г. Саратов Саратовской области, г. Уфа Республики Башкортостан, г. Тюмень Тюменской области, г. Пермь Пермского края, г. Нижний Новгород Нижегородской области и другие города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки и прилегающих территорий.
 - Драйва: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки и прилегающих территорий.



Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ за последние 24 мес., с датой погашения 16.03.2041 г., средняя доходность по ним составила 10,57%

► 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 0,25%

► 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 01.10.2023 г.) и принят на уровне 4 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,52%

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	-				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	-				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	-				
Ускоренный износ здания	статичный	-				
Недополучение платежей	динамичный	1				
Криминогенные факторы	динамичный	-				
Финансовые проверки	динамичный	-				
Количество наблюдений		2	-	-	-	-
Взвешенный итог		2	-	-	-	-
Сумма		2				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		0,25				
Итоговая премия за риск		0,25%				

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%

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00
db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef
Страница 60 из 127

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,30%

Расчет ставки дисконтирования

Параметр	Значение
Безрисковая ставка дохода	10,57%
Премия за специфический риск	0,25%
Премия за низкую ликвидность	3,52%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговое значение	15,30%

Источники: Анализ Исполнителя





ООО «Активо-Инвест»
ИНН 70/043108 КПП 70/01001
123112, г. Москва, вл.тер.г. муниципальный округ:
Пресненская, наб. Пресненская, д. 12, этаж 13, офис 47
активоинвест@aktivo.ru
тел. факс +7(495) 140-64-64
Горный лагерь 8 (800) 506-64-64

от _____ № _____ от _____
на № _____ № _____ от _____ 14

СПРАВКА

Настоящим подтверждаем доходы и расходы по объекту недвижимости, расположенному по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Тюмень, Ул. Алешевская, 19 по состоянию на 12 марта 2024г.

Таблица 1. - Доходы от сдачи помещений в аренду по состоянию на 12 марта 2024г., руб. с НДС, без учета коммунальных и прочих расходов.

Арендатор	Договор аренды	Площадь, кв. м	Декабрь 2023	Январь 2024	Февраль 2024	Март 2024	средний РТО
АЛЬФА-БАНК АО	Договор аренды №01/05/2021 от 01.04.2021	банкомат	1,0	12 203	12 203	12 204	
Ангела Алтегина с/п-ф	Договор аренды №01/17/2020 от 25.12.2020	Помещение	83,8	296 568	296 568	296 568	296 568
Фирма-Юристы ООО	Договор аренды №01/17/2020 от 25.12.2020	остров	4,0	28 350	28 350	28 350	28 350
Бизнес Роберт Зинурович ИП	Договор аренды №01/34/2020 от 25.12.2020	остров	1,0	11 000	11 000	11 000	11 000
Владислав Полина Юрьевна ИП	Договор аренды №01/18/2020 от 03.09.2020	автомат	1,0	11 000	11 000	11 000	11 000
Вешнев Дмитрий Геннадьевич ИП	Договор аренды №01/37/2020 от 25.12.2020	Помещение	142,4	211 774	211 774	211 774	211 774
Бургуев Руслан Османович ИП	Договор аренды №01/29/2015 от 12.10.2015	Помещение	117,9	439 431	439 431	439 431	439 431
Буянова Александра Станиславна ИП	Договор аренды №01/15/2020 от 25.12.2020	Помещение	67,0	217 616	217 616	217 616	217 616

Васильев Владимир Александрович ИП	Договор аренды №01/36/2021 от 01.02.2022	автомат	3,0	30 000	30 000	30 000	30 000
ВТБ Банк (ПАО)	Договор аренды №01/07/2022 от 26.07.2022	банкомат	2,0	20 000	20 000	20 000	20 000
Высший-Коммунальник ПАО	Договор аренды №01/16/2016 от 28.04.2016	остров	31,9	144 374	144 374	144 374	144 374
Высший-Коммунальник ПАО	Договор разовых услуг обслуживания №01/27/2021 от 01.10.2021	обслуживание	-	9 153	9 153	9 153	9 153
Газпромбанк (АО)	Договор аренды №01/17/2021 от 01.06.2021	банкомат	1,0	12 203	12 203	12 203	12 203
ГАЛАСТОР ООО	Договор аренды №27-12/1 от 27.12.2022	Помещение	236,8	469 300	469 300	469 300	469 300
ГАЛАСТОР ООО	Договор аренды выкупа №01/04/2023 от 25.04.2023	Баннер	-	5 000	5 000	5 000	5 000
Горюхины Артемьевичи классы ООО	Договор аренды №01/13/2021 от 01.04.2021	остров	1,5	22 983	22 983	22 983	22 983
Дошвицкий интернет ООО	Договор аренды №ГТ-01 от 30.01.2017	Помещение	7 457,9	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Евдокимова Ольга Юрьевна ИП	Договор аренды №01/01/2023 от 19.01.2023	Помещение	30,3	103 293	103 293		
Евдокимова Ольга Юрьевна ИП	Договор аренды выкупа №01/03/2023 от 13.03.2023	Указатели	-	5 000	5 000	2 586	
Закорин Тимоур Фирдавсович ИП	Договор аренды №01/30/2020 от 21.12.2020	остров	4,2	33 134	33 134	33 134	33 134
Интернет Решения ООО	Договор аренды №01/20/2021 от 01.06.2021	Посты	1,3	3 000	3 000	3 000	3 000
Интерпол Ресторан Брэндс ООО	Договор аренды №01/35/2021 от 18.10.2021	Помещение	118,2	253 380	253 380	253 380	253 380
Клиш Александр Григорьевич ИП	Договор аренды №01/03/2022 от 17.01.2022	Помещение	106,2	130 181	130 181	130 181	130 181
Корнев Иван Антонович ИП	Договор аренды №01/15/2022 от 29.12.2022	остров	4,0	40 000	40 000	40 000	40 000
Кочушкина Анна Александровна ИП	Договор аренды №01/07/2021 от 01.04.2021	остров	11,0	59 367	59 367	59 367	59 367
Курбат Гарина Банк АО	Договор аренды №01/03/2019 от 11.02.2019	банкомат	1,0	11 200	11 200	11 200	11 200
Кузнецова Наталья Петровна ИП	Договор аренды №01/10/2021 от 10.03.2021	остров	7,2	40 000	40 000	40 000	40 000
Легит ООО	Договор аренды №ДА-1/2015 от 06.03.2015	Помещение	12 812,4	11 096 314	11 096 314	11 919 660	
МегаФон Ретейл	Договор аренды №01/06/2021 от 01.04.2021	Помещение	48,9	179 027	179 027	179 027	179 027
Метрополис ООО	Договор аренды №01/29/2020 от 20.12.2020	Помещение	17,0	117 249	117 249	117 249	117 249
МТС-Банк ПАО	Договор аренды №01/15/2015 от 01.06.2015	банкомат	1,0	12 200	12 200	12 200	12 200
Несеговор Александр Юрьевич ИП	Договор аренды №01/12/2022 от 19.10.2022	автомат	1,0	7 859	7 859	7 859	7 859



Открытие Бонкс ФК ПАО	Договор аренды №01/13/2021 от 01.11.2021	бизнес-к	1,0	12 203	12 203	12 203	12 203
Партнер-Строй АО	Договор аренды №01/01/2018 от 01.05.2018	Рест-ан	-	5 355	5 355	5 355	
Петров Павел Алгольевич	Договор аренды №01/08/2022 от 23.06.2022	остров	9,0	45 000	45 000	45 000	45 000
Толова Наталья Валентиновна ИП	Договор аренды №01/10/2022 от 14.09.2022	Помещение	44,2	165 175	165 175	165 175	165 175
Русская Телефонная Компания АО	Договор аренды №01/03/2019 от 01.03.2019	Помещение	31,2	120 969	177 691	140 306	140 306
Свиридова Мария Борисовна ИП	Договор аренды №01/13/2020 от 25.12.2020	Помещение	64,4	215 962	215 962	215 962	215 962
Сергиев ТООО	Договор аренды №01/19/2021 от 24.12.2021	Помещение	25,6	102 400	102 400	102 400	102 400
Смоленцев Сергей Николаевич ИП	Договор аренды №01/15/2018 от 15.11.2018	остров	18,5	34 820	34 820	34 820	34 820
Строительско-монтажное управление №3 ООО	Договор аренды №01/06/2019 от 01.03.2019	стойка	1,0	7 000	7 000	7 000	7 000
Собольев Сергей Владимирович ИП	Договор аренды №01/18/2021 от 12.05.2021	остров	9,9	60 000	60 000	20 690	
Степанова Светлана Владимировна ИП	Договор аренды №01/03/2021 от 01.03.2021	Помещение	13,2	55 348	55 348	55 348	55 348
Сучре Маркет ООО	Договор аренды №01/13/2020 от 25.12.2020	Помещение	73,2	235 435	235 435	235 435	235 435
Султанова Светлана Михайловна ИП	Договор аренды №01/11/2021 от 01.05.2021	всплыв	3,0	5 700	5 700	5 700	5 700
T2 Мобайл ООО	Договор аренды №01/09/2020 от 20.04.2020	остров	13,7	89 439	89 439	89 439	89 439
Тинькофф банк АО	Договор аренды №01/28/2021 от 01.11.2021	бизнес-к	2,0	22 373	22 373	22 373	22 373
Торговая компания ООО	Договор аренды №01/02/2021 от 01.02.2021	всплыв	3,0	11 612	11 612	11 612	11 612
Торгово-Дого Репродукционная компания компания ТОО ООО	Договор аренды №01/09/2022 от 01.08.2022	остров	2,0	30 000	30 000	30 000	30 000
Уайт Бонкс Меланя ООО	Договор аренды флага №01/01/2022 от 10.01.2022	флаг	-	25 000	26 250	26 250	26 250
Ханчиста ООО	Договор аренды №01/02/2023 от 26.01.2023	остров	10,0	75 000	75 000	75 000	75 000
Курва Светлана Владимировна ИП	Договор аренды №01/11/2020 от 10.06.2020	остров	5,0	30 600	30 600	30 600	30 600
Челюскинцев ИП	Договор аренды №01/05/2023 от 18.05.2023	остров	6,0	55 000	55 000	55 000	55 000
Чернык Алексей Сергеевич ИП	Договор аренды №01/25/2020 от 01.12.2020 (распорядит. 26.02.2024)	Помещение	-	206 182	206 182	184 853	
Шефур Ксения Александровна ИП	Договор аренды №01/19/2019 от 01.10.2019	автомат	1,0	5 000	5 000	5 000	5 000
Сбербанк России ПАО	Договор аренды бизнес-к №200 от 03.11.2006	бизнес-к	3,0	24 407	24 407	24 407	24 407
T2 Мобайл ООО	Договор размещения оборудования №01/10/2023 от 01.09.2023	оборудование	-	30 900	30 900	30 900	30 900

Арендаторы площадь объекта недвижимости составляет 21 870,97 кв.м.

Таблица 2. - Операционные и другие расходы по состоянию на 12.03.2024г.

Активно-Инвест ООО	Договор аренды №01/16/2023 от 19.10.2023	Помещение	69,1	20 730	20 730	20 730	20 730
Активно-Инвест ООО	Договор аренды №А19-519/ДА от 30.11.2023	Помещение	73,8	22 140	22 140	22 140	22 140
Беленева Ольга Юрьевна ИП	Договор субаренды №АИ-534/ДСАА19 от 01.02.2024	Помещение	30,3		105 000	105 000	105 000
Собольев Сергей Владимирович ИП	Договор субаренды №АИ-536/ДСАА19 от 11.02.2024	остров	9,9		41 276	63 000	63 000
Уайт Бонкс Меланя ООО	Договор субаренды флага №АИ-539/ДСАА19 от 01.03.2024	флаг	-		37 000	37 000	37 000
Шацких Андрей Сергеевич	Договор субаренды флага №АИ-542/ДСАА19 от 01.03.2024	флаг	-			11 500	11 500
Ханчиста ООО	Договор субаренды №АИ-538/ДСАА19 от 01.03.2024	остров	10,0			78 750	78 750
Итого:			21 797,67	17 734 909	17 792 881	17 772 426	3 938 505

Статья расходов		Среднемесячные расходы, руб. без НДС
Коммунальные услуги		
Электроснабжение		5 970 774,18
Теплоснабжение/холодоснабжение		3 906 666,67
Водоснабжение и водоотведение		1 689 732,51
		374 375,00
		395 280,00
Охрана объекта		1 407 838,97
Техническая эксплуатация		350,00
Телекоммуникации		256 397,35
Прочие расходы		6 120,00
<i>Итого по расходам</i>		<i>250 277,35</i>
		8 030 640,50



Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, составляет 86% от суммы расходов, включая электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение/газоснабжение.

Расходы на страхование в 2023г. составили 607 362, 84 руб., без налога (НДС).

Расходы на аренду земельного участка в год составляют 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Заместитель генерального директора
по коммерции и маркетингу



К.В. Попова



Выписка из ЕГРН на помещение 72:23:0110002:6372

вх от 09.11.2023

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области
 Управление государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Рядовый лист
Лист № 1 раздела 1	вид объекта недвижимости	Лист 1
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
03.11.2023г.	72:23:0110002:6372	
Квадратный номер:	72:23:0110002	
Номер кадастрового квартала:	72:23:0110002	
Дата государственной регистрации:	10.08.2012	
Регистраторский номер документа:	Инигиарный номер 012409; Инигиарный номер 019; Условный номер 72:23:0110072:2007-020	
Местоположение:	Тюменская область, город Тюмень, улица Альбишевская, 19	
Площадь, кв.м:	246,7	
Назначение:	Безлюлев	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Организационно-различное Этаж № 2	
Вид жилого помещения:	данное отсутствует	
Кадастровая стоимость, руб.:	83431072,53	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, и правах на которых расположен объект недвижимости:	72:23:0110002:6319	
Вид разрешенного использования:	данное отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного назначения или иного жилого помещения социального назначения или иного жилого дома некоммерческого жилищного назначения:	данное отсутствуют	
Статус объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "металлические, ранее учтенные"	
Сособы отягчения:	данное отсутствуют	
Получатель выписки:	Горюхова Елена Владимировна (представитель правообладателя) Правообладатель, от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управление Формирования "Альфа-Капитал", 7728142469	

полное наименование должности: **ДОКУМЕНТ ПОДЛИСКИ**
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат ключей закрытого ключа № 3020231-852842438
 Владелец: ОПЕР КАДРАЛЬ СЕРВИС (ОСОО) (ИНН 76-090411)
 Подпись: 72:23:0110002:6372
 08 НОЯ 2023
 БЕСОЛОВА А.О.

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

Помещение		Рядовый лист
Лист № 1 раздела 2	вид объекта недвижимости	Лист 2
Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
03.11.2023г.	72:23:0110002:6372	
Квадратный номер:	72:23:0110002:6372	
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Сведения о возможности предоставления третьим лицам в пользование данных физических лиц: 1.1.1 данные отсутствуют 2.1 Вид, номер, дата и прова государственной регистрации права: 1.1.1.1 Общие сведения: 03.11.2023, 08.08.07 2.2.06/2023-29 1.1.1.2 данные отсутствуют 4.1 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют 5. Снятие залога и обременение объекта недвижимости: 5.1 Вид: 03.11.2023, 12.37.15 5.2 Номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6372:2023:0038 5.3 Обременение объекта залогом: Объект в залоге у ограниченной ответственности "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 102779929283 данные отсутствуют Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ДИВЕНДИДНТАЛЬ", № 5443, выдан 22.06.2023 данные отсутствуют данные отсутствуют	
полное наименование должности:	ДОКУМЕНТ ПОДЛИСКИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключей закрытого ключа № 3020231-852842438 Владелец: ОПЕР КАДРАЛЬ СЕРВИС (ОСОО) (ИНН 76-090411) Подпись: 72:23:0110002:6372 08 НОЯ 2023 БЕСОЛОВА А.О.	



Лист 5

Помещение	
Лист № 4 раздела 2	вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7	
03.11.2023г.	
Квартальный номер: 72:23:0110002:6372	
П1	<p>Практически и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (персонал, государственные органы, органы местного самоуправления, сделки в отношении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости).</p> <p>Представлены документы на государственную регистрацию. Право: Запись об изменении; Право: Запись об изменении; Право: Запись об изменении</p>

полное наименование должника

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: ФИЛИАЛ «АКЦИОНЕРНО-ОТЧЕПНОЕ ОБЩЕСТВО» ПАО «СИБИРЬ» (ИНН 72-02-02416 от 02.07.2021)

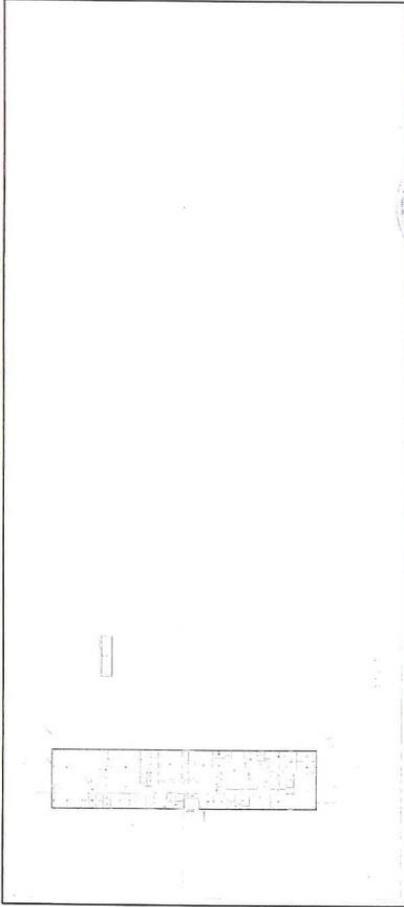
БЕСОЛОВА А.О.

30 ЛЕТ ОКТЯБРЯ, 57А
08 НОЯ 2023

Лист 6

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

Лист 6

Помещение	
Лист № 1 раздела 5	вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7	
03.11.2023г.	
Квартальный номер: 72:23:0110002:6372	Номер этажа (этажей): 2
	
Масштаб 1:200	
полное наименование должника	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: ФИЛИАЛ «АКЦИОНЕРНО-ОТЧЕПНОЕ ОБЩЕСТВО» ПАО «СИБИРЬ» (ИНН 72-02-02416 от 02.07.2021)	
БЕСОЛОВА А.О.	



Лист 3

Помещение	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 14	
03.11.2023г.	72:23:0110002:6373
Квартальный номер:	72:23:0110002:6373
5.2	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документацией закладной или электронной закладной; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 11.07.2023 15:33:29</p> <p>номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72:050/2023-31</p> <p>срок действия с 27.12.2022 на 3 лет</p> <p>Обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Галвестор", ИНН: 9704040359</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:</p> <p>Договор аренды нежилого помещения, № 27-12/1, выдан 27.12.2022, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72:050/2023-32</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 27-12/1 от 27.12.2022 г. № 1, выдан 01.10.2023, дата государственной регистрации: 11.07.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72:050/2023-33</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 27-12/1 от 27.12.2022, № 2, выдан 01.08.2023, дата государственной регистрации: 23.10.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72:044/2023-38</p> <p>Договор купли-продажи, выдан 28.09.2023</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>

40 лет Октябрь 2074

08-10-2023

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГАЛВЕСТОР" ГАУТО И Ф.О.А.

Бессонова А.О.

Документ подписан
электронной подписью
Сотрудник ООО «ЭФ СИ ДЖИ»
Иванов Александр Александрович
ИНН: 77-07-003483
РЕГИСТРАЦИЯ В КАДАСТРЕ И ЕГР НЕДВИЖИМОСТИ
ИНН: 77-07-003483

Лист 4

Помещение	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 14	
03.11.2023г.	72:23:0110002:6373
Квартальный номер:	72:23:0110002:6373
5.3	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документацией закладной или электронной закладной; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 30.11.2021 14:33:05</p> <p>номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72:053/2021-26</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 30.11.2021 на 15 лет</p> <p>лицо в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Интершкола Ресторант Бутлиц", ИНН: 7743242330</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:</p> <p>Дополнительное соглашение № 01/35/2021, выдан 18.10.2021</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №01/35/2021 от 18.10.2021 г. № 1, выдан 01.09.2023</p> <p>Договор купли-продажи, выдан 28.09.2023</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>

40 лет Октябрь 2074

08-10-2023

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГАЛВЕСТОР" ГАУТО И Ф.О.А.

Бессонова А.С.

Документ подписан
электронной подписью
Сотрудник ООО «ЭФ СИ ДЖИ»
Иванов Александр Александрович
ИНН: 77-07-003483
РЕГИСТРАЦИЯ В КАДАСТРЕ И ЕГР НЕДВИЖИМОСТИ
ИНН: 77-07-003483



Лист 5

Помещение		
вид объекта недвижимости	Всего листов выданы: 14	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов выданы: 3	
03.11.2023г.	Классификационный номер:	
	72:23:0110002:6373	
	номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72:001/2017-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 15.11.2017 по 15.11.2027	
	лицам, которым предоставлены права и обременение: Общество с ограниченной ответственностью "БУРГЕР РУС", ИНН: 7719723690	
	лицам, которым предоставлены права и обременение: данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого помещения, № 01/29/2015, выдан 12.10.2015, дата государственной регистрации: 15.11.2017, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72:001/2017-5	
	Дополнительные соглашения к Договору аренды нежилого помещения, № 01/29/2015 от 12.10.2015, № 1, выдан 01.12.2016	
	Дополнительные соглашения к Договору аренды нежилого помещения, № 01/29/2015 от 12.10.2015, № 2, выдан 27.10.2017	
	Дополнительные соглашения к Договору аренды нежилого помещения, № 01/29/2015 от 12.10.2015, № 3, выдан 15.10.2018	
	Дополнительные соглашения к Договору аренды нежилого помещения, № 01/29/2015 от 12.10.2015, № 5, выдан 20.04.2020	
	Дополнительные соглашения к Договору аренды нежилого помещения, № 01/29/2015 от 12.10.2015, № 6, выдан 29.11.2021	
	Дополнительные соглашения к Договору аренды нежилого помещения, № 01/29/2015 от 12.10.2015, № 7, выдан 29.11.2021, дата государственной регистрации: 24.08.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72:052/2023-34	
	Дополнительные соглашения к Договору аренды нежилого помещения, № 01/29/2015 от 12.10.2015, № 4, выдан 08.11.2019, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72:041/2019-23	

30 ЛЕТ ОКТЯБРЬ 87А

08 НОЯ 2023

Документ подписан
Электронной подписью
Субъекта: ФИЛИАЛ ПАО «МОТОВИЛ» КОСХИЗСТРОИ
Имя: ФИЛИАЛ ПАО «МОТОВИЛ» КОСХИЗСТРОИ
Идентификатор: 72360110002:6373
Дата: 2023.11.08 10:25:33

Полное наименование должности
ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ
Имя: ФИЛИАЛ ПАО «МОТОВИЛ» КОСХИЗСТРОИ
Идентификатор: 72360110002:6373
Дата: 2023.11.08 10:25:33

БЕССОНОВА А.О.

Лист 6

Помещение		
вид объекта недвижимости	Всего листов выданы: 14	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов выданы: 3	
03.11.2023г.	Классификационный номер:	
	72:23:0110002:6373	
	Дополнительные соглашения к Договору аренды нежилого помещения № 01/29/2015 от 12.10.2015, № 8, выдан 01.08.2023, дата государственной регистрации: 23.10.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72:044/2023-39	
	Договор купли-продажи, выдан 28.09.2023	
	данные отсутствуют	
5.5	Дата: 10.06.2016 10:25:33	
	номер государственной регистрации: 72:22/001-72/001/087/2015-6131/3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 28.05.2015 по 05.03.2035	
	лицу, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Лета", ИНН: 7814148471	
	данные отсутствуют	
	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	
	Дополнительные соглашения к договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015. выдан 06.03.2015	

30 ЛЕТ ОКТЯБРЬ 87А

08 НОЯ 2023

Документ подписан
Электронной подписью
Субъекта: ФИЛИАЛ ПАО «МОТОВИЛ» КОСХИЗСТРОИ
Имя: ФИЛИАЛ ПАО «МОТОВИЛ» КОСХИЗСТРОИ
Идентификатор: 72360110002:6373
Дата: 2023.11.08 10:25:33

Полное наименование должности
ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ
Имя: ФИЛИАЛ ПАО «МОТОВИЛ» КОСХИЗСТРОИ
Идентификатор: 72360110002:6373
Дата: 2023.11.08 10:25:33

БЕССОНОВА А.С.



Лист 7

Помещение вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 14
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего листов выписки: 14
03.11.2023:		
Кадастровый номер:	72:23:0110002:6373	
<p>Протокол внеочередного общего собрания акционеров акционерного общества Торговый центр "Южный", № 1/2016, выдан 29.01.2016</p> <p>Договорное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 01.01.2020</p> <p>Договорное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 17.12.2018, дата государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72:04/2019-21</p> <p>Соглашение о корпоративных делах (по Договору аренды нескольких помещений № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 17.12.2018, дата государственной регистрации: 24.08.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72:052/2023-35</p> <p>Договорное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 29.12.2018, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72:04/2019-21</p> <p>Договорное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 01.05.2018, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72:04/2018-11</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 17.12.2020, дата государственной регистрации: 18.10.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72:050/2023-27</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 01.08.2023, дата государственной регистрации: 27.10.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72:053/2023-41</p> <p>Договор купли-продажи, выдан 28.09.2023 данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>		
<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом:</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение и управление ценными бумагами, об эмитенте и о владельце доли в уставном капитале акционерной компании или электронной закладной:</p>		
<p>полное наименование должника</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: ФИЛИАЛ ПАО "СИБИРСКАЯ ЭНЕРГЕТИКА" Выдано: ФИЛИАЛ ПАО "СИБИРСКАЯ ЭНЕРГЕТИКА" Должник: ПАО "СИБИРСКАЯ ЭНЕРГЕТИКА" Датирование: 11.09.2023 11:02:20</p>		
<p>60 ЛЕТ ОКТЯБРЬ, 87А</p> <p>11 НОЯБРЬ 2023</p> <p>ЛИШЬЕ: ИВАНОВ Г.А. У.О.МО.П.</p> <p>БЕСОНОВА А.О.</p>		

Лист 8

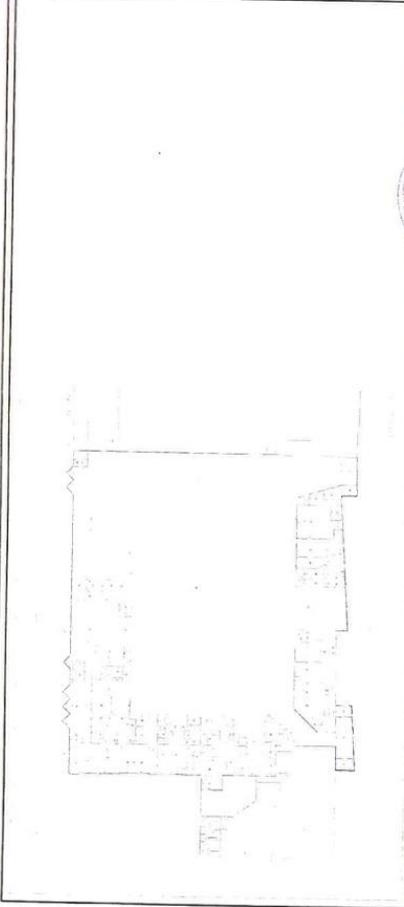
Помещение вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 14
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего листов выписки: 14
03.11.2023:		
Кадастровый номер:	72:23:0110002:6373	
<p>6 Недвижимое имущество или долей в нем отсутствуют</p> <p>7 Завлаженные в залоге объекты отсутствуют</p> <p>8 Сведения о взыскании в отношении заложенного имущества отсутствуют</p> <p>9 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных, физического лица отсутствуют</p> <p>10 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд отсутствуют</p> <p>11 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</p> <p>12 Проведения собрания и сведения о лицах, получивших, но не раскрывших заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости.</p>		
<p>полное наименование должника</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: ФИЛИАЛ ПАО "СИБИРСКАЯ ЭНЕРГЕТИКА" Выдано: ФИЛИАЛ ПАО "СИБИРСКАЯ ЭНЕРГЕТИКА" Должник: ПАО "СИБИРСКАЯ ЭНЕРГЕТИКА" Датирование: 11.09.2023 11:02:20</p>		
<p>60 ЛЕТ ОКТЯБРЬ, 87А</p> <p>11 НОЯБРЬ 2023</p> <p>ЛИШЬЕ: ИВАНОВ Г.А. У.О.МО.П.</p> <p>БЕСОНОВА А.О.</p>		

Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00
db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef
Страница 72 из 127

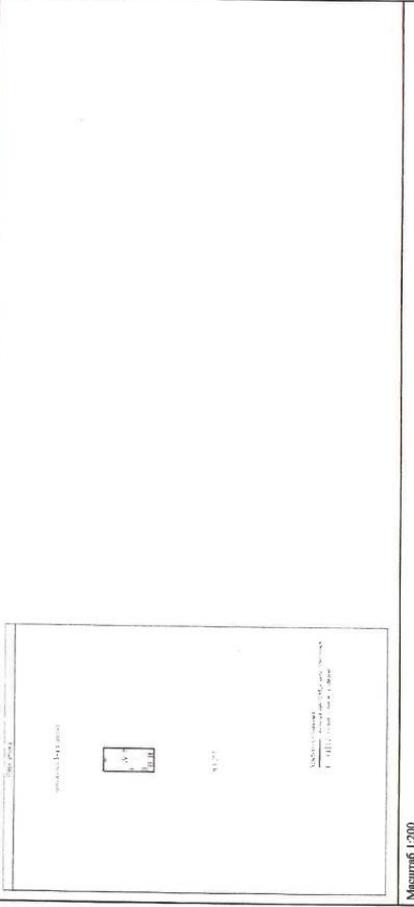


Раздел 5 Лист 9

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

Помещение	
Лист № 1 раздела 5	Вид объекта недвижимости
03.11.2023г.	Всего листов раздела 5: 6
Кадастровый номер: 72:23:0110002:6373	Всего листов выписки: 14
[План этажа (этажей): 1]	
	
Масштаб 1:200	
	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Александр Александрович Выдачу сертификата ключа проверки электронной подписи удостоверяющего центра осуществил Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии 12.04.2023 10:45:45	
30 ЛЕТ ОКТЯБРЬ, 67А 08 НОЯ 2023 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии БЕССОНОВА А.О.	

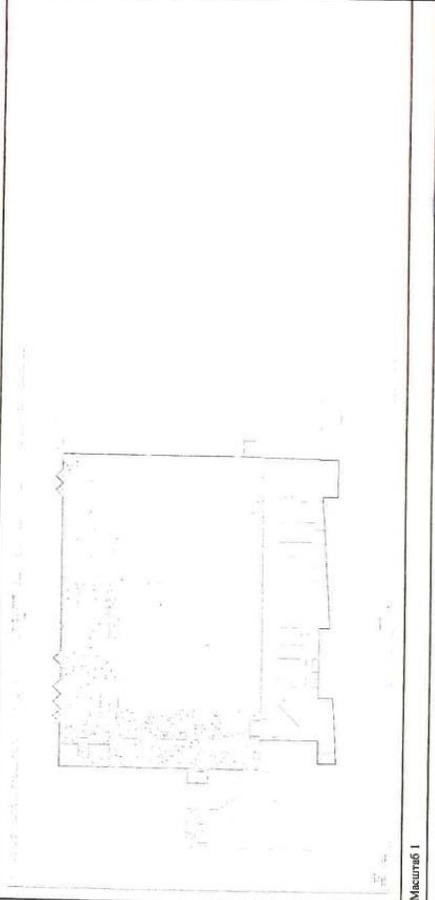
Лист 10

Помещение	
Лист № 2 раздела 5	Вид объекта недвижимости
03.11.2023г.	Всего листов раздела 5: 3
Кадастровый номер: 72:23:0110002:6373	Всего листов выписки: 14
[Номер этажа (этажей): 1-го этаж]	
	
Масштаб 1:200	
	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Александр Александрович Выдачу сертификата ключа проверки электронной подписи удостоверяющего центра осуществил Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии 12.04.2023 10:45:45	
30 ЛЕТ ОКТЯБРЬ, 67А 08 НОЯ 2023 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии БЕССОНОВА А.О.	



Лист 11

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6
03.11.2023г.	Всего листов выписки: 14
Кадстровый номер: 72:23:0110002:6373	
[номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Стороны, обладающей исключительными правами
на объект недвижимости (подпись)
Иванов Александр Сергеевич (ИНН 77-07-0000000000)
Должность: 12.09.2023 10:02:2023

50 ЛЕТ ОКТЯБРЯ, 87А

03 НОЯ 2023

Иванов Александр Сергеевич
БЕСОБНОВА А.О.

Лист 12

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6
03.11.2023г.	Всего листов выписки: 14
Кадстровый номер: 72:23:0110002:6373	
[номер этажа (этажей): 01	



Масштаб 1

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Стороны, обладающей исключительными правами
на объект недвижимости (подпись)
Иванов Александр Сергеевич (ИНН 77-07-0000000000)
Должность: 12.09.2023 10:02:2023

50 ЛЕТ ОКТЯБРЯ, 87А

03 НОЯ 2023

Иванов Александр Сергеевич
БЕСОБНОВА А.О.



Лист 13

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6
03.11.2023г.	Всего листов выписки: 14
Кадастровый номер: 72:23:0110002:6373	
Номер этажа (этажей): 01	



Масштаб: 1

50 ЛЕТ ОКТЯБРЯ, 67А
08 НОЯ 2023



Уполномоченный оператор ГАУ ТО-МФЦ.
Инициалы, фамилия: БЕСОБОВА А.О.

Полное наименование должности	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Стороны: АДВОКАТСКАЯ СЛУЖБА (АДВОКАТСКАЯ ФИРМА) «РЕСТАУРАЦИЯ КАПИТАЛ» (ИНН 77-07-00017) ИНТЕРНЕТ-КАБИНЕТ ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГ (ИНТЕРНЕТ-КАБИНЕТ ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГ) (ИНН 77-07-00017) Должность: С.Т.Р. (С.Т.Р.) (ИНН 77-07-00017)	

Лист 14

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6
03.11.2023г.	Всего листов выписки: 14
Кадастровый номер: 72:23:0110002:6373	
Номер этажа (этажей): 1	

50 ЛЕТ ОКТЯБРЯ, 67А
08 НОЯ 2023



Уполномоченный оператор ГАУ ТО-МФЦ.
Инициалы, фамилия: БЕСОБОВА А.О.

Полное наименование должности	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Стороны: АДВОКАТСКАЯ СЛУЖБА (АДВОКАТСКАЯ ФИРМА) «РЕСТАУРАЦИЯ КАПИТАЛ» (ИНН 77-07-00017) ИНТЕРНЕТ-КАБИНЕТ ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГ (ИНТЕРНЕТ-КАБИНЕТ ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГ) (ИНН 77-07-00017) Должность: С.Т.Р. (С.Т.Р.) (ИНН 77-07-00017)	

Выписка из ЕГРН на помещение 72:23:0110002:8521

вх от 09.11.2023

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области
Министерство экономического развития Российской Федерации

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 раздела 1		Лист № 1 раздела 3		Лист № 1 раздела 6	
Всего листов раздела 1: 1	Всего листов раздела 3: 3	Всего листов выписки: 6			
03.11.2023:	72:23:0110002:8521				
Кадастровый номер:	72:23:0110002:8521				
Номер кадастрового участка:	72:23:0110002				
Дата присвоения кадастрового номера:	06.12.2013				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 013240; Инвентарный номер инв: Условный номер 72:72:01(049)20(0)2:251				
Местоположение:	Тюменская область, город Тюмень, улица Абельшераева, 19				
Площадь, м2:	7199,7				
Назначение:	Нежилое				
Назначение:	Торгово-административное помещение				
Высота, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2				
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	255521603.87 72:23:0110002:6319				
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования:	данные отсутствуют				
Стороны здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемые, ранее используемые"				
Особые отметки:	данные отсутствуют				
Получатель выписки:	Горшкова Елена Владимировна (представитель правообладателя) Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Альфа-Капитал", 7728142469	08 НОЯ 2023			

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ
Сведения об объекте недвижимости
Выдача выписки из Единого государственного реестра недвижимости
03.11.2023 15:03:44
Идентификатор документа: 72:23:0110002:8521
Идентификатор документа: 72:23:0110002:8521

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ
Сведения о зарегистрированных правах
03.11.2023 15:03:44
Идентификатор документа: 72:23:0110002:8521
Идентификатор документа: 72:23:0110002:8521

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

Лист № 1 раздела 2		Лист № 2	
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего листов выписки: 6	
03.11.2023:	72:23:0110002:8521		
Кадастровый номер:	72:23:0110002:8521		

Лист № 1 раздела 2		Лист № 2	
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего листов выписки: 6	
03.11.2023:	72:23:0110002:8521		
Кадастровый номер:	72:23:0110002:8521		
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам разрешения на использование земельного участка: 2	1.1 1.1.1	"Зарегистрированный ипотечный фонд недвижимости "Активно Деятельный" данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и права государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 72:23:0110002:8521-72:052/2023-26 03.11.2023 08:08:07
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости: 5.1	5.1	Исключительно управление 03.11.2023 12:37:15 Стороны сделки: 72:23:0110002:8521-72:050/2023-27 Стороны сделки: 72:23:0110002:8521-72:052/2023-26 Обременение объекта недвижимости: 72:23:0110002:8521-72:050/2023-27 Срок действия с 03.11.2023 по 31.03.2038 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 102773932283 данные отсутствуют
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Права доверительного управления Зарегистрированным ипотечным фондом недвижимости "АКТИВНО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ", № 3443, Выдан 22.06.2023 данные отсутствуют
	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 таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ
Сведения об объекте недвижимости
Выдача выписки из Единого государственного реестра недвижимости
03.11.2023 15:03:44
Идентификатор документа: 72:23:0110002:8521
Идентификатор документа: 72:23:0110002:8521

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ
Сведения о зарегистрированных правах
03.11.2023 15:03:44
Идентификатор документа: 72:23:0110002:8521
Идентификатор документа: 72:23:0110002:8521



Лист 3	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 6	
03.11.2023г.	
Квартальный номер: 72:23:0110002:8521	
5.2	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет ведение реестра депозитарной документации и/или ведение реестра депозитарной документации и/или ведение реестра депозитарной документации в соответствии с законодательством Российской Федерации;</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 16.01.2018 19:07:52</p> <p>номер государственной регистрации: 72:23:0110002:8521-72:0412018:3</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 16.01.2018 по 16.01.2028</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Домашний Интэрьер", ИНН: 7709770002</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: данные отсутствуют</p> <p>Договор аренды, № Т-01, выдан 30.11.2017</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды № Т-01 от 30.11.2017 г., № 1, выдан 01.08.2018</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды № Т-01 от 30.11.2017, № 2, выдан 12.05.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды №Т-01 от 30.11.2017 г., № 3, выдан 16.11.2021</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды № Т-01 от 30.11.2017 г., № 4, выдан 01.03.2023</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды № Т-01 от 30.11.2017г., № 5, выдан 01.08.2023, дата государственной регистрации: 30.10.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:8521-72:0502023-24</p> <p>Договор купли-продажи, выдан 28.09.2023</p> <p>данные отсутствуют</p>
	<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без указания в силу закона согласия третьего лица, органа.</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Стороны: ООО «ЭКОСИ ДИДЖИ»
Имя: БЕССОНОВА АЛЕКСАНДРА АЛЕКСАНДРОВНА
ИНН: 7709770002
Подпись: 5274E26C7F-A6AB-47C2-BD6C-852A02C874EF

Лист 4	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 6	
03.11.2023г.	
Квартальный номер: 72:23:0110002:8521	
6	<p>сведения об управленческих актах и о допоре управления в целом, если таков договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет ведение реестра депозитарной документации и/или ведение реестра депозитарной документации в соответствии с законодательством Российской Федерации;</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p>
7	<p>Зачисление в судехом породак права требования</p> <p>регистралишору запись об ипотеке:</p> <p>данные отсутствуют</p>
8	<p>Зачисление в судехом породак права требования</p> <p>регистралишору запись об ипотеке:</p> <p>данные отсутствуют</p>
9	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>данные отсутствуют</p>
10	<p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p> <p>данные отсутствуют</p>
11	<p>Сведения о возможности государственной регистрации сделки, права, ограничения права без указания в силу закона согласия третьего лица, органа.</p> <p>данные отсутствуют</p>
12	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>данные отсутствуют</p>
13	<p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p> <p>данные отсутствуют</p>
14	<p>Сведения о возможности государственной регистрации сделки, права, ограничения права без указания в силу закона согласия третьего лица, органа.</p> <p>данные отсутствуют</p>
15	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>данные отсутствуют</p>
16	<p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p> <p>данные отсутствуют</p>

Лист 5	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 6	
03.11.2023г.	
Квартальный номер: 72:23:0110002:8521	
17	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет ведение реестра депозитарной документации и/или ведение реестра депозитарной документации в соответствии с законодательством Российской Федерации;</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 16.01.2018 19:07:52</p> <p>номер государственной регистрации: 72:23:0110002:8521-72:0412018:3</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 16.01.2018 по 16.01.2028</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Домашний Интэрьер", ИНН: 7709770002</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: данные отсутствуют</p> <p>Договор аренды, № Т-01, выдан 30.11.2017</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды № Т-01 от 30.11.2017 г., № 1, выдан 01.08.2018</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды № Т-01 от 30.11.2017, № 2, выдан 12.05.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды №Т-01 от 30.11.2017 г., № 3, выдан 16.11.2021</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды № Т-01 от 30.11.2017 г., № 4, выдан 01.03.2023</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды № Т-01 от 30.11.2017г., № 5, выдан 01.08.2023, дата государственной регистрации: 30.10.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:8521-72:0502023-24</p> <p>Договор купли-продажи, выдан 28.09.2023</p> <p>данные отсутствуют</p>
	<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без указания в силу закона согласия третьего лица, органа.</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Стороны: ООО «ЭКОСИ ДИДЖИ»
Имя: БЕССОНОВА АЛЕКСАНДРА АЛЕКСАНДРОВНА
ИНН: 7709770002
Подпись: 5274E26C7F-A6AB-47C2-BD6C-852A02C874EF



Лист 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (далее - этаж)

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 6
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2
03.11.2023г.	Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер: 72:23:0110002:8521	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:200

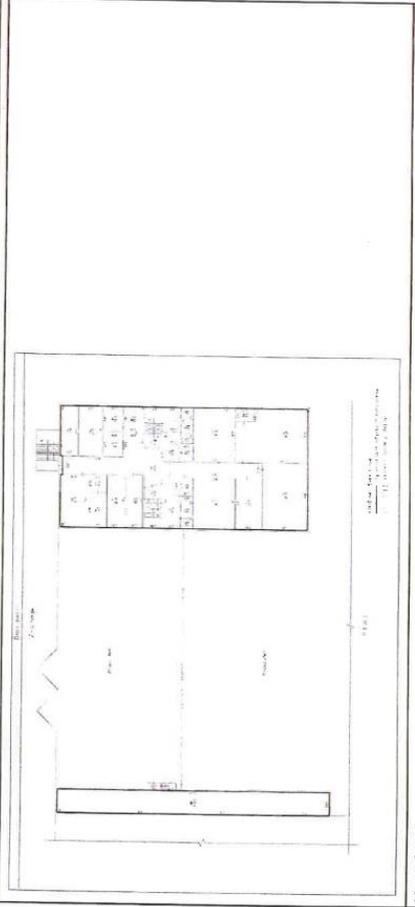
полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сторожица Наталья Александровна
Выдана на основании сертификата электронной подписи
договором от 23.09.2023 № 151642524

03.11.2023
08:44:11
08 НОЯ 2023
БЕССОНОВА А.О.

Лист 6

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 6
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2
03.11.2023г.	Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер: 72:23:0110002:8521	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1:200

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Выдана на основании сертификата электронной подписи
договором от 23.09.2023 № 151642524

03.11.2023
08:44:11
08 НОЯ 2023
БЕССОНОВА А.С.

Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00
db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef
Страница 78 из 127



Выписка из ЕГРН на водопровод 72:23:0110001:796

вх от: 09.11.2023

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области

наименование органа регистрации

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Сведения об объекте недвижимости		Сторождение	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Лист раздела 2	Всего листов раздела 2
03.11.2023;	72:23:0110001:796		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	72:23:0110001:796		
Кадастровый номер:	72:23:0110001		
Дата введения кадастрового номера:	25.11.2011		
Риски приостановки государственной регистрации:	Интегральный номер лет: Условный номер 72:23:0110001:796:2008-347		
Местоположение:	Томская область, г. Томск, ул. Алейская-вп1		
Категория недвижимости (для сооружений):	тип протяженность значение единица измерения в метрах		
Назначение:	Водопровод		
Назначение:	Водопровод		
Классификация объектов, в том числе по классификации объектов:	данные отсутствуют		
Сод. ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Сод. завершения строительства:	2006		
Кадастровая стоимость, руб.:	2725499,68		
Классификация объектов иных объектов недвижимости, в пределах кадастрового номера объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Каждому кадастровому объекту недвижимости:			
владельцу или соучастнику:			
Вид разрешенного использования:			
Статус земли об объекте недвижимости:			
Особые отметки:			
Получить выписку:			

полное наименование должности

Должность: **ДЕПУТАТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ**

Семейное имя: **БЕССОНОВА**

Фамилия: **БЕССОНОВА А.О.**

Имя: **АЛЕКСАНДРА АЛЕКСАНДРОВНА**

Пол: **ЖЕНЩИНА**

Дата рождения: **08.11.1966**

Место рождения: **ТОМСК**

Полное наименование должности: **ДЕПУТАТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ**

Подпись: **БЕССОНОВА А.О.**

Дата: **08.11.2023**

Лист 2 Лист 2

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

Лист 2 Лист 2

Сведения о зарегистрированных правах

Сторождение		Сторождение	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Лист раздела 2	Всего листов раздела 2
03.11.2023;	72:23:0110001:796		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	72:23:0110001:796		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	"Активное Девятнадцать"
	Сведения о возможности предоставления права третьим лицам:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Предельный срок действия права и срок действия государственной регистрации права:	2.1	Общая долявая собственность 72:23:0110001:796-72:052:2023-17 03.11.2023 08:08:57
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона соглашения третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:		
5.1	Имеет ли объект государственной регистрации:		Доверительное управление 03.11.2023 12:37:15
	Имеет ли объект государственной регистрации:		72:23:0110001:796-72:050:2023-18
	Срок на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.11.2023 по 31.03.2038
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 10273929283
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		Правила внутреннего управления Зарегистрированным первым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ДЕВЯТНАДЦАТЬ", № 5443, введен 22.06.2023
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона соглашения третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	Сведения об управлении залогом и о доверительном управлении залогом, если договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

полное наименование должности

Должность: **ДЕПУТАТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ**

Семейное имя: **БЕССОНОВА**

Фамилия: **БЕССОНОВА А.О.**

Имя: **АЛЕКСАНДРА АЛЕКСАНДРОВНА**

Пол: **ЖЕНЩИНА**

Дата рождения: **08.11.1966**

Место рождения: **ТОМСК**

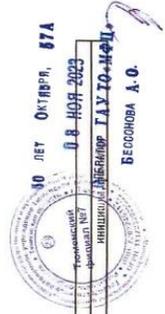
Полное наименование должности: **ДЕПУТАТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ**

Подпись: **БЕССОНОВА А.О.**

Дата: **08.11.2023**

Лист 3

Содержание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 3	
03.11.2023г.	
Кадастровый номер:	72:23:0110001:796
Сведения о депозитной, который осуществляет хранение обезличенной документацией закладной или закладной закладной:	
Сведения о внесении изменений или дополнений в план земельного участка:	данные отсутствуют
6. Выявлены ли в Едином государственном реестре недвижимости сведения о взыскании в пользу зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
9. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10. Сведения о возможности государственной регистрации объектов недвижимости или его залогового залога:	данные отсутствуют
11. Приспоритория и сведения о наличии госуслуг, не рассмотренных в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют



ЛИСТ № 3 ИЗ 3 ЛИСТОВ
 ПОЛНОЕ ИМЕНАВЛАДЕЛЕЦ НЕДВИЖИМОСТИ
 ФИО: БЕ СО С О В А А . О .
 Подпись: _____
 Должность: _____



Выписка из ЕГРН на водопровод 72:23:0110002:6336

вх от 09.11.2023

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1		Лист 1		Лист 1	
Лист № 1	раздела 1	вид объекта недвижимости	раздела 1	раздела 1	раздела 1
03.11.2023г.		Всего листов раздела 1: 1		Всего листов выписки: 4	
Кладовый номер:		72:23:0110002:6336			
Номер кадастрового выписки:		72:23:0110002			
Дата прекращения кадастрового номера:		27.07.2012			
Ранее присвоенный кадастровый номер:		Инвентарный номер 013240; Инвентарный номер лет Условный номер 72-72-01/079/2008-348			
Местоположение:		Тюменская область, город Тюмень, улица Алюшевская, д.19 ВП - 1			
Основная характеристика (для сооружений):		тип	значение	единицы измерения	
Назначение:		протяженность	685	в метрах	
Назначение:		Водопровод			
Количество этажей в том числе подземных этажей:		этажи отсутствуют			
Сод. кадастра помещений по завершению строительства:		этажи отсутствуют			
Сод. завершения строительства:		этажи отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:		72:23:0110002:594; 72:23:0110002:629; 72:23:0110002:1982; 72:23:0110002:594;			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		72:23:0110002:597; 72:23:0110002:629; 72:23:0110002:1982; 72:23:0110002:594;			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		этажи отсутствуют			
Выдач разрешенного использования:		данные отсутствуют			
Список зданий об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Объекты отчуждения:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - Пяти расположенных помещений, машино-мест на этаже (панде этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки:		Горшкова Елена Владимировна (представитель правообладателя);			
		Правообладатель - от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", 7728142469			

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСИ
 ЗАКРЫТОЙ ПОЛИСИО
 СЛУЖБЫ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ПОЛИЦИИ
 ИЛИ ИНОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
 ОБЩЕСТВЕННОГО СЕКТОРА

08 НОЯ 2023
 БЕССОНОВА А.О.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1		Лист 2		Лист 2	
Лист № 1	раздела 2	вид объекта недвижимости	раздела 2	раздела 2	раздела 2
03.11.2023г.		Всего листов раздела 2: 3		Всего листов выписки: 4	
Кладовый номер:		72:23:0110002:6336			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	"Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо Девелопмент"		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам исключительных прав на объект недвижимости:	1.1.1	данные отсутствуют		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля участия в собственности 72:23:0110002:6336-72:0522023-18 03.11.2023.08.08:07		
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют		
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	5.1	данные отсутствуют		
	История государственной регистрации:	Дополнительное управление			
	История государственной регистрации:	72:23:0110002:6336-72:0502023-19			
	Срок, на который осуществлена регистрация:	Срок действия с 03.11.2023 по 31.03.2038			
	Обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 102773929283			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВО ДЕВЕЛПМЕНТ", № 3443, вступил 22.06.2023			
	Сведения об осуществлении государственной регистрации ипотеки залога, без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
	Сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют			

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСИ
 ЗАКРЫТОЙ ПОЛИСИО
 ИЛИ ИНОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
 ОБЩЕСТВЕННОГО СЕКТОРА

08 НОЯ 2023
 БЕССОНОВА А.О.



Лист 3

Соружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 72:23:0110002:6336		
03.11.2023:	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной записи для эмитирующей организации в депозитарии, указанные в регистрационном заявке об ипотеке:	данные отсутствуют
6	Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отнесении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Практирование и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отращивания права или обременения объекта, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

80 ЛЕТ ОКТЯБРЯ, 87А

ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ
Городской округ Таштагольский район
Муниципальное образование «Город Таштагол»

ДОКУМЕНТ ПОДЛИНАТ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат ключевой пары электронной подписи
Выдана: 03.11.2023 14:51:08
Срок действия: 03.11.2025 14:51:08
Идентификатор: 4726-2023-00019-00001-00001

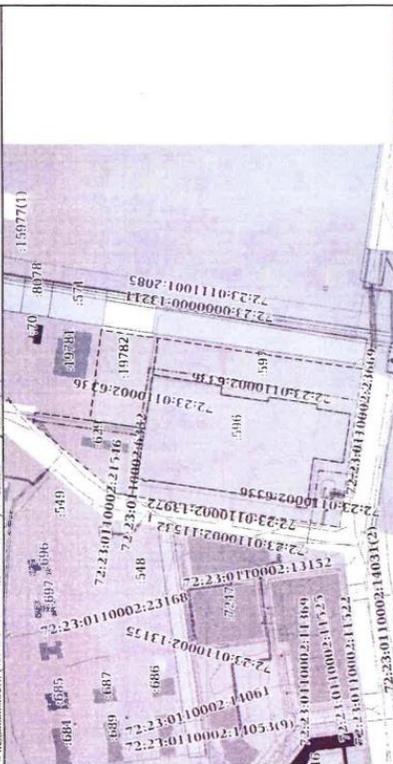
полное наименование должности

БЕСОНОВА А.О.

08 НОЯ 2023

ОПЕРАТОР ТАШТАГОЛЬСКОГО РАЙОНА

Лист 4 Лист 4

Соружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 72:23:0110002:6336		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Описание местоположения объекта недвижимости		
Масштаб 1:4000		
Условные обозначения:		
		
80 ЛЕТ ОКТЯБРЯ, 87А		

ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ
Городской округ Таштагольский район
Муниципальное образование «Город Таштагол»

ДОКУМЕНТ ПОДЛИНАТ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат ключевой пары электронной подписи
Выдана: 03.11.2023 14:51:08
Срок действия: 03.11.2025 14:51:08
Идентификатор: 4726-2023-00019-00001-00001

полное наименование должности

БЕСОНОВА А.О.

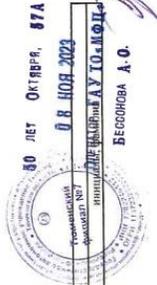
08 НОЯ 2023

ОПЕРАТОР ТАШТАГОЛЬСКОГО РАЙОНА



Лист 3

Созрание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего разделов: 3	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов выписки: 4	
03.11.2023г.			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:6332	
сведения о депозитари, который осуществляет хранение облигационной документарной записи или депозитарной записи в соответствии с условиями депозитарного соглашения в соответствии с условиями депозитарного соглашения:			
6	Выявлены в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	Сведения о корпорации в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации объекта недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости или его законного представителя:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	Практическая и сведения о наличии поставивших, но не рассмотренных заявлений о признании государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности:
 ЛИЛИЯ ИГОРЬЕВНА ПОПОВА
 ЭКСПЕРТ ПОДПИСАН
 Сторона: ИПОДЛЕЖИТЕЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ
 Место: ФИЛИАЛ СЕРВИСНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
 И.О. Фамилия: 4.22.2014, 11.11.2023

Лист 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Созрание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4		Всего разделов: 3	
Лист № 1 раздела 4		Всего листов выписки: 4	
03.11.2023г.			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:6332	
Схема расположения объекта недвижимости (листьев выписки) на земельном участке (а):			
Масштаб: 1:5000		Условные обозначения:	

полное наименование должности:		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
Лист № 1 раздела 4		ЭКСПЕРТ ПОДПИСАН	
Лист № 1 раздела 4		Всего листов выписки: 4	
03.11.2023г.			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:6332	
Сведения о депозитари, который осуществляет хранение облигационной документарной записи или депозитарной записи в соответствии с условиями депозитарного соглашения в соответствии с условиями депозитарного соглашения:			
6	Выявлены в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	Сведения о корпорации в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации объекта недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости или его законного представителя:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	Практическая и сведения о наличии поставивших, но не рассмотренных заявлений о признании государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



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 Присталова 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 неделимом 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-з, 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. Алебашевская, 19, именуемый в дальнейшем **“Участок”**.
Общая площадь **“Участка”**: 25723 кв.м.
“Участок” предоставляется под нежилое строение (торгово-административное).
Площадь земельного участка, приходящаяся на **“Арендатора”**, пропорциональна площади занимаемого им помещения в Объекте.
Категория земель **“Участка”**: земли 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 заключения договора с одним арендатором читать здесь и далее по тексту - **«Арендатор»**

1.3. На **“Участке”** имеются: нежилое строение

(здания, сооружения и т.д. с их характеристикой)

1.4. На **“Участке”** находятся

не имеется

(здания, сооружения, инженерные коммуникации, указать конкретно что именно)

являющиеся собственностью

(арендодателя, третьих лиц)

в интересах которых установлены границы сервитутов, обременяющие права **“Арендаторов”** по использованию **“Участка”**.

О правах ограниченного пользования частью **“Участка”**, очерченного на плане пунктиром, и установлении на эту территорию сервитута №

не установлен

(право перехода, проезда по территории **“Участка”** и т.д., кому предоставлено)

“Арендаторам” известно.

1.5. Казенные предприятия 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:

- невнесения 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 отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя;

- изъятия **“Участка”** для государственных или муниципальных нужд.

2.1.4. На возмещение реального ущерба, причиненного ухудшением качества земельного **“Участка”** в результате деятельности **“Арендаторов”**.

2.1.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.
2.2. "Арендодатель" обязуется:
2.2.1. Передать "Участок" "Арендаторам" по Акту приема-передачи в аренду земельного участка (Приложение №4).
2.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность "Арендаторов", если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству.
2.2.3. Своевременно извещать через местные средства массовой информации об изменении реквизитов получателя или размера арендной платы.
2.2.4. 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, и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.
3.2.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на "Участке" в соответствии с законодательством.
3.2.4. Осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования 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. Возмещать "Арендодателю" убытки в полном объеме в связи с ухудшением качества земли и экологической обстановкой в результате своей хозяйственной деятельности.
3.2.10. Не нарушать прав собственников, землевладельцев, землепользователей 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 представителям "Арендодателя", органам государственного контроля свободный доступ на "Участок".
3.2.15. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации наземных и подземных 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 внесения этого имущества в качестве вклада в уставный капитал, в срок не позднее 30 дней после совершения сделки уведомить "Арендодателя" об этом и ходатайствовать о выходе 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 за 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.

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.

Расч
Дог
4.2.
до:

ре
(д
н
4
о



У
3
1
Р: размер арендной платы, первый платеж устанавливаются 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, назначение 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 невнесения арендной платы в установленный срок «Арендаторы» уплачивают неустойку (пеню) в размере 0,05% от неперечисленного в 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 года.

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

6

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

6.4. Настоящий Договор заключен с условием согласия сторон на вступление в этот Договор иных правообладателей помещений в Объекте, находящемся 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 присоединяющимися к договору аренды «Арендаторами» 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 помещение 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 («Арендодателя» и «Арендаторов») в той же форме, что и договор, в соответствии с п.6.2 настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных п.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. П
8.4. В2) (П
8.4. /

«Арен
Депар
Тюмс
Адрес
ул. Е
Тел»

И.О

—



- 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. Володарского, 48
Телефон: (3452) 63-14-74

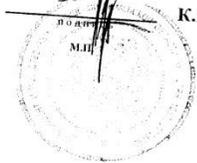
“Арендаторы”

Приведены в Приложении №1

Подписи (по списку)

И.о. заместителя директора Департамента

К.В. Присталов



ЗАО ТЦ “Южный”

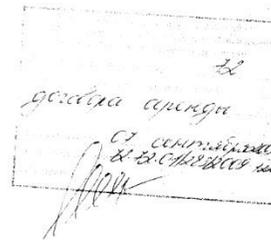


А.Ф. Рысбаев

Журавкова Ирина Васильевна



И.В. Журавкова



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



Приложение № 4

к договору № 23-12/94
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 Присталова Константина Владимировича, передает, а Закрытое акционерное общество Торговый центр "Южный", в лице генерального директора Рысбаева Александра Фатиховича, действующего на основании устава и Журавковой Ирины Васильевны, паспорт 72 02 № 566610 выдан Управлением внутренних дел Центрального АО города Тюмени 15.05.2002г., именуемые в дальнейшем «Арендатор», принимают земельный участок, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Алебашевская, 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 им 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 вышеназванного договора;
- в момент передачи земельный участок находится в удовлетворительном состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями и условиями его предоставления.

Взаимных претензий у сторон не имеется.

Сдал
М.П.
К.В. Присталов

Принял
М.П.
А.Ф. Рысбаев
И.В. Журавкова

Приложение № 2.2
к договору № 23-12/94
от 20.08.2009

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Размер арендной платы за землю исчисляется по формуле:

$$Ap = \text{Сумис} \times \text{Снал} \times \text{Пу} \times \text{Кдоп} \times \text{Ккр} \times \text{Кд}, \text{ где:}$$

- Ap - размер арендной платы за земельный участок, руб. в год.
- Сумис - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка руб. кв.м.;
- Снал - налоговая ставка, %; (до 01.01.2006 ставка земельного налога, руб.)
- Пу - площадь земельного участка, предоставленного в аренду, кв.м.
- Кдоп - дополнительный (повышающий, понижающий) коэффициент арендной платы;
- Ккр - коэффициент нарушения установленного режима использования;
- Кд - коэффициент детализации (до 01.01.2006 Кэф).

Дата	Сумис	Снал	Пу	Кд	Кдоп	Ккр	Размер арендной платы по кварталам, (Ap)				Подпись должностного лица
							1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	
01.08.09	16179.21		2111.86	0.8	1	1	68 336.45р.	45 557.63р.	68 336.45р.	68 336.45р.	
01.01.10	16179.21		2111.86	0.8	1	1	68 336.45р.	68 336.45р.	68 336.45р.	68 336.45р.	
Расчет арендной платы за землю на очередные года заполняются Арендодателем от руки											

Банковские реквизиты для оплаты аренды:

ИНН 72021-38460 КПП 720201001 Управление федерального казначейства по Тюменской области (Департамент имущественных отношений Тюменской области)
р/с № 40101810300000010005 в ГРКЦ ГУ Банка России по Тюменской области г. Тюмень

БИК 047102001

КБК - 010 11 05010 04 0000 120 ОКАТО - 71401000000 Назначение платежа: Аренда земли, договор № _____

И.о. заместителя директора Департамента имущественных отношений Тюменской области

К.В. Присталов
М.П.

И.В. Журавкова



СОГЛАШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОТ 20.08.2009 № 23-12/94 С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА

г. Тюмень

12.12.2023

Департамент имущественных отношений Тюменской области (далее – **Арендодатель**) в лице начальника отдела договорных отношений **Делева Дмитрия Ивановича**, действующего на основании приказов от 24.12.2018 № 187-лк, от 20.12.2021 № 966/08-1, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»** (далее – **Арендатор**) в лице генерального директора **Кривошеевой Ирины Владимировны**, действующей на основании устава, с другой стороны, совместно именуемые — Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

В соответствии со статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, на основании заявления ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ» (вх. от 15.11.2023 № 231115015), в связи с переходом права собственности на нежилые помещения в здании, расположенном на арендуемом земельном участке (записи о государственной регистрации права собственности от 03.11.2023 № 72:23:0110002:6372-72/052/2023-29; от 03.11.2023 № 72:23:0110002:6373-72/052/2023-43; от 03.11.2023 № 72:23:0110002:8521-72/052/2023-26), внести следующие изменения в договор аренды от **20.08.2009 № 23-12/94** земельного участка с кадастровым номером **72:23:0110002:596**:

1. Арендатором земельного участка с кадастровым номером 72:23:0110002:596 вместо ООО ТЦ «Южный» считать **ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ» с 03.11.2023.**

2. Пункт 1 приложения № 1 к договору № 23-12/94 от 20.08.2009 «Список арендаторов к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора» изложить в следующей редакции:

«

№ п/п	Наименование арендатора, ИНН	Должность, Ф.И.О. представителя арендатора	Серия, № и дата выдачи свид-ва на право собст-ти, право хозяйств. ведения или иных правоудтверждающих документов на помещение в Объекте	Площадь занимаемого арендатором земельного участка, кв.м.
1	<p>ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»</p> <p>ИНН 7728142469 ОГРН 1027739292283 Адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1 Телефон: +7(495) 797-3152 Email info@alfacapital.ru</p>	<p>Генеральный директор Кривошеева Ирина Владимировна, действующая на основании устава</p>	<p>Записи о государственной регистрации права собственности от 03.11.2023 №72:23:0110002:6372-72/052/2023-29; от 03.11.2023 № 72:23:0110002:6373-72/052/2023-43; от 03.11.2023 № 72:23:0110002:8521-72/052/2023-26</p>	23611,14

».

3. ООО ТЦ «Южный» исключить из числа арендаторов по договору аренды земельного участка от **20.08.2009 № 23-12/94 с 03.11.2023.**

4. Права и обязанности Арендодателя и Арендатора, а также ответственность по настоящему соглашению, осуществляются на условиях, определенных договором аренды земельного участка от **20.08.2009 № 23-12/94.**

5. Настоящее соглашение действует в пределах срока, определенного условиями договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от **20.08.2009 № 23-12/94**, и является его неотъемлемой частью.

Приложение: Расчёт арендной платы на 1 л. в 1 экз.

6. Адреса и подписи Сторон:

Арендодатель
Департамент имущественных отношений Тюменской области

Арендатор
ООО УК «Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»

ИНН 7728142469
ОГРН 1027739292283

Адрес: 625004, г. Тюмень, ул. Сажа, д. 30, корпус 1
Телефон: (3452) 69-01-69

Адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Телефон: +7(495) 797-3152
Email info@alfacapital.ru

Начальник отдела договорных отношений

Генеральный директор

Д.И. Делев

И.В. Кривошеева

ПОДПИСЬ

ПОДПИСЬ

М.П.

М.П.

Настоящее соглашение поставлено на учёт 12.12.2023 № 31805-23-12/94-4 в Департаменте имущественных отношений Тюменской области.

23-32048



Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00
db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef

Страница 91 из 127

Financial Consulting Group



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорная гора, д. 5
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2345
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagornaya gorod, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2345
mail@reso.ru www.reso.ru

**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА
№ SYS2461723716**

г. Москва

«01» декабря 2023 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Страхового представителя Агентства по работе с ключевыми клиентами Диевой Ольги Александровны (ОГРНИП 317774600417648), действующего на основании Доверенности № РГ-Д-15420/23 от «30» ноября 2023, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВНО ДЕВЯТНАДЦАТЬ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра по работе с институциональным и корпоративным клиентами Агитпова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности №160/22 от 22.11.2022 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему договору Страховщик обязуется, за обусловленную договором плату (страховую премию), при наступлении предусмотренных в договоре страховых случаев, возместить Страхователю и (или) иным лицам, в пользу которых заключен договор (далее – «Выгодоприобретателю»), причиненные вследствие этих случаев убытки и застрахованное имущество посредством выплаты страхового возмещения в пределах определенной настоящим договором страховой суммы.

1.2. Настоящий договор заключен на основании:

а) «Правил страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО - Гарантия» от 14.02.2023г. (далее по тексту просто «Правила»);

б) Заявления на страхование (далее по тексту просто «Заявление»).
Нотариальной частью настоящего договора являются Правила и Заявление.

2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ

2.1. По настоящему договору застраховано следующее имущество (далее по тексту – «застрахованное имущество»):

2.1.1. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 7 799,7 кв.м., расположенное по адресу Тюменская область, город Тюмень, ул. Алабашевская, д. 19 (торгово-административное помещение, этаж 1,2, и/л 72-23-0110002-8521), на страховую сумму 444 843 000,00 (Четыреста сорок четыре миллиона восемьсот сорок три тысячи и 00/100) рублей.

2.1.2. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 14 340,4 кв.м., расположенное по адресу Тюменская область, город Тюмень, ул. Алабашевская, д. 19 (аттестован. 1-го этажа, к/л 72-23-0110002-6373), на страховую сумму 828 828 000,00 (Восемьсот двадцать восемь миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч и 00/100) рублей.

2.1.3. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 2 546,7 кв.м., расположенное по адресу Тюменская область, город Тюмень, ул. Алабашевская, д. 19 (торгово-административное помещение, этаж 2, к/л 72-23-0110002-6372), на страховую сумму 144 900 000,00 (Сто сорок четыре миллиона девятьсот тысяч и 00/100) рублей.

2.1.4. водопровод общей площадью 607 м., расположенный по адресу Тюменская область, город Тюмень, ул. Алабашевская, д. 19, вл-1 (к/л 72-23-0110001-796), на страховую сумму 10 143 000,00 (Десять миллионов сто сорок три тысячи и 00/100) рублей.

2.1.5. водопровод общей площадью 685 м., расположенный по адресу Тюменская область, город Тюмень, ул. Алабашевская, д. 19, вл-1 (к/л 72-23-0110002-6336), на страховую сумму 11 592 000,00 (Одиннадцать миллионов пятьсот девяносто две тысячи и 00/100) рублей.

2.1.6. канализация общей площадью 847 м., расположенная по адресу Тюменская область, город Тюмень, ул. Алабашевская, д. 19, вл-1 (к/л 72-23-0110002-6332), на страховую сумму 5 796 000,00 (Пять миллионов семьсот девяносто шесть тысяч и 00/100) рублей.
Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 1 446 102 000,00 (Один миллиард четыреста сорок шесть миллионов сто две тысячи и 00/100) рублей.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым случаем является утрата, гибель или повреждение застрахованного имущества в результате наступления событий по следующим рискам:

3.1.1. «Пожар, удар молнии» в соответствии с пунктом 4.1. Правил;

3.1.2. «Повреждение водой из водопроводных, отопительных, канализационных и противопожарных систем» в соответствии с пунктом 4.2. Правил;

3.1.3. «Стихийные бедствия» в соответствии с пунктом 4.3. Правил;

3.1.4. «Кража со взломом, грабёж, разбой» в соответствии с пунктом 4.4. Правил;

3.1.5. «Противоправные действия третьих лиц» в соответствии с пунктом 4.5. Правил;

3.1.6. «Взрыв» в соответствии с пунктом 4.6. Правил;

3.1.7. «Столкновение, удар» в соответствии с пунктом 4.7. Правил;

3.2. Исключения из страхового покрытия:

3.2.1. По настоящему договору не признаются страховыми рисками, страховыми случаями и не возмещается ущерб в результате наступления событий, оговоренных в соответствующих разделах Правил как исключения из страхового покрытия.

3.2.2. Дополнительные исключения.

Д). Не является страховым случаем и не подлежит возмещению любой убыток, возникший в результате проведения Страхователем/Выгодоприобретателем и/или его сотрудниками и/или любыми лицами, действующими в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя на территории страхования следующих работ с нарушением действующих норм и правил безопасности:

- сварочные работы;
- любого рода работы с использованием открытого огня и/или тепловое воздействие на материалы, конструкции, узлы строения, помещения, их оборудование.

И) Событие не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если событие вызвано действиями Страхователя/Выгодоприобретателя и/или его сотрудников и/или любых лиц, действующих в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя, и:

- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области пожарной безопасности, указанного ГосПожНадзором (МЧС) в Предписании с истёкшим сроком исполнения, и/или

- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области промышленной безопасности, указанного органами Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) в Предписании с истёкшим сроком исполнения, и/или

- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем установленных норм и правил при использовании не предусмотренных проектной документацией склада (торгового помещения) бытовых электронравительных приборов или любых других элементов отопления, обогрева, а также, включая эксплуатацию и монтаж электропроводки, если такой монтаж произведен Страхователем/Выгодоприобретателем или с ведома Страхователя/Выгодоприобретателя с нарушением действующих правил устройства электроустановок.

ИИ) Если Страхователь/Выгодоприобретатель допустил нарушения норм и правил в области пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, которые направлены в адрес Страхователя/Выгодоприобретателя, провоза между складами в помещении склада, захладевания склада мусором и/или неиспользуемой тарой, что способствовало увеличению ущерба, то Страховщик имеет право уменьшить сумму страхового возмещения в той мере, в которой вышеуказанные действия привели к увеличению размера ущерба.

ИИИ) Произшествное событие (пожар/взрыв) не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если на момент события будет выяснено, что система автоматической пожарной сигнализации или автоматической системы технического обслуживания с односторонним отсутствием у Страхователя/Выгодоприобретателя лицензия на данный вид работ и договорным (на срок не менее одного календарного месяца) отсутствием действующего договора с организацией, обладающей подобной лицензией.

ИИИИ) Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения или страховой суммы, если страховой случай наступил вследствие умысла Страхователя и/или Выгодоприобретателя. Страхователь, Выгодоприобретатель признаётся действующим вedomо и в интересах Страхователя или Выгодоприобретателя, умышленно совершил или допустит действия, ведущие к возникновению страхового случая.

3.2.3. Условия содержания застрахованного имущества:

3.2.3.1. на территории страхования запрещается хранить и использовать баллоны с газом;

3.2.3.2. система приточно-вытяжной вентиляции, вытяжки регулярно обслуживается сотрудниками Страхователя или специализированной организацией и производится ее очистка не реже одного раза в шесть месяцев;

3.2.3.3. на территории страхования не используются открытый огонь (кроме помещения кухни), пиротехнические средства.

3.2.3.4. Условия, перечисленные в пункте 3.2.3.1. - 3.2.3.3. настоящей оговорки, являются достоверными. Страхователь обязуется соблюдать условия содержания застрахованного имущества в соответствии с условиями договора страхования.

3.2.3.5. Не является страховым случаем и не возмещается ущерб, причиной возникновения которого является нарушение (несоблюдение) страхователем или работниками страхователя условий, предусмотренные пунктами 3.2.3.1. - 3.2.3.3. настоящей оговорки.

4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

4.1. Имущество считается застрахованным на территории Страхователя согласно Приложению №3 к настоящему договору.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Размер страховой премии составляет 607 362 84 (Шестьсот семь тысяч триста шестьдесят два и 84/100) рублей.

5.2. Страховая премия оплачивается безналичным перечислением средств на расчетный счет Страховщика.

5.3. Страховая премия подлежит оплате следующим образом:
- единовременным платежом до «05» декабря 2023 г.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор страхования вступает в силу с 00.00. часов «01» декабря 2023 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует по 24.00. часа «30» ноября 2024 г.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. **Страхователь имеет право:**

7.1.1. в период действия настоящего договора обратиться к Страховщику с предложением об изменении условий настоящего договора (изменение страховой суммы, срока страхования и т.п.);

7.1.2. досрочно отказаться от договора страхования в соответствии с Правилами и законодательством РФ;

7.1.3. на получение страхового возмещения в соответствии с условиями договора страхования.

7.2. **Страхователь обязан:**

7.2.1. при заключении настоящего договора сообщить Страховщику известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику. Существенными признаются, но не являются исчерпывающим образом, все обстоятельства, определенно оговоренные в договоре страхования и в заявлении на страхование;



7.2.2. сообщать Страховщику обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении данных объектов страхования;

7.2.3. своевременно уплатить страховую премию в размере и порядке, определенном условиями договора;

7.2.4. в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно сообщить Страховщику способом, обеспечивающим фиксирование текста (с указанием отправителя) и даты сообщения обо всех существенных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска;

7.3. При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страховщик обязан:

7.3.1. незамедлительно, но не позднее 24 часов с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющем признаки страхового случая, письменно заявить о происшествии в компетентные органы и обеспечить документальное оформление и подтверждение произошедшего события, в результате которого причинен ущерб застрахованному имуществу;

7.3.2. принять необходимые меры по предотвращению и уменьшению ущерба, в том числе иными рекомендованными Страховщиком, то есть действовать так, как если бы имущество не было застраховано;

7.3.3. незамедлительно, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющем признаки страхового случая, письменно уведомить об этом Страховщика способом, позволяющим зафиксировать факт сообщения. При этом письменное уведомление должно содержать следующие сведения:

- номер и дату заключения договора страхования;
- наименование и адрес места расположения объекта, которому причинен ущерб;
- дату и время возникновения ущерба;
- сведения о характере, причине и обстоятельствах ущерба;
- действия Страхователя при возникновении ущерба;
- предполагаемый размер ущерба;

7.3.4. сохранить до прибытия представителя Страховщика застрахованное имущество (поврежденное и неповрежденное) в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая. Страховщик имеет право изменять картину события, имеющего признаки страхового случая, только в том случае, если это диктуется требованиями компетентных органов, исходя из соображений безопасности или необходимости уменьшения размера ущерба. В случае невозможности сохранения имущества в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан зафиксировать все повреждения, связанные с происшествием, с помощью фотографии, видеосъемки или иным способом, позволяющим зафиксировать ущерб до изменения картины события, имеющего признаки страхового случая, с предоставлением этих материалов Страховщику;

7.3.5. представить Страховщику или уполномоченному им лицу возможность проводить осмотр и обследование поврежденного имущества с целью выяснения причины, размеров убытка и иных обстоятельств ущерба, а также, по требованию Страховщика, обеспечить присутствие представителя Страхователя при осмотре поврежденного имущества;

7.3.6. при обращении за выплатой страхового возмещения предоставить Страховщику следующие документы:

7.3.6.1. договор страхования;

7.3.6.2. доверенность на право представления интересов Страхователя (Выгодоприобретателя) у Страховщика;

7.3.6.3. письменное заявление на выплату страхового возмещения по установленной Страховщиком форме;

7.3.6.4. документы, подтверждающие факт приобретения, наличия, фактический объем и стоимость застрахованного имущества на день события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.5. документы, подтверждающие имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя) в застрахованном имуществе на день события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.6. документы, подтверждающие факт наступления события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.7. перечень поврежденного или утраченного имущества, с указанием его стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая, а также перечень неповрежденного имущества, с указанием их стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.8. документы, необходимые для определения размера ущерба;

7.3.6.9. если предоставленные документы не позволяют Страховщику принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, то представить Страховщику иные документы, касающиеся обстоятельств происшествия;

7.3.7. передать Страховщику все документы и доказательства, сообщив ему все сведения, необходимые для осуществления Страховщиком перешедшего к нему права требования (суброгации) к виновным лицам.

7.4. Страховщик имеет право:

7.4.1. провести осмотр имущества и затребовать необходимую информацию перед заключением настоящего договора;

7.4.2. потребовать изменения условий настоящего договора и (или) уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению степени риска при существенном изменении обстоятельств по сравнению с оговоренными в настоящем договоре;

7.4.3. в течение срока действия договора проводить осмотр застрахованного имущества, проверять соответствие сообщенных Страхователем сведений об имуществе действительным обстоятельствам, письменно уведомлять Страхователя (Выгодоприобретателя) о выявленных нарушениях и предлагаемых мерах по их устранению;

7.4.4. самостоятельно выяснять причины и обстоятельства произошедшего события, устанавливать размер причиненного ущерба, а также направлять запрос в компетентные органы о предоставлении документов и информации, подтверждающих факт, причину события, имеющего признаки страхового случая и размер причиненного ущерба;

7.4.5. свободного доступа к месту происшествия и к соответствующей документации для определения обстоятельств, характера и размера ущерба.

7.5. Страховщик обязан:

7.5.1. не разглашать сведения о Страхователе и его имущественном положении за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

7.5.2. рассмотреть заявление о страховой выплате и представленные Страхователем (Выгодоприобретателем) все необходимые документы, предусмотренные пунктом 7.3.6. настоящего договора, с учетом пункта 10.3.6. Правил в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты их получения Страховщиком.

В течение указанного срока принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, осуществить выплату страхового возмещения, либо направить Страхователю (Выгодоприобретателю), лицу, ответственности которого застраховано в письменном виде извещение о непризнании произошедшего события страховым случаем, или извещение о полном или частичном отказе в страховой выплате с указанием причин отказа.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА

8.1. Размер страхового возмещения определяется и ограничивается величиной причиненного ущерба, но не может превышать установленных договором страхования страховых сумм и лимитов возмещения, за вычетом оговоренной в договоре страхования франшизы.

В случае события или различных последствий одного события, ведущих к возникновению гибели или повреждения, когда могут быть применены различные франшизы, применяется одна, наибольшая из них.

8.2. Размер ущерба определяется:

8.2.1. при полной гибели или утрате имущества - в размере действительной стоимости погибшего (утраченного) застрахованного имущества на дату страхового случая, за вычетом стоимости остатков, годных для дальнейшего использования, но не выше страховой суммы (лимита возмещения);

В случае полной гибели и (или) утраты застрахованного имущества Страхователь (Выгодоприобретатель) вправе с согласия Страховщика отказаться от своих прав на застрахованное имущество в пользу Страховщика. В этом случае страховое возмещение выплачивается в размере действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая, но не свыше страховой суммы (лимита возмещения). При этом до выплаты страхового возмещения Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан заключить со Страховщиком соглашение о передаче последнему прав на утраченное (погибшее) имущество или его остатки.

8.2.2. при повреждении имущества - в размере восстановительных расходов, но не выше страховой суммы (лимита возмещения) и действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая;

8.2.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае повреждения части застрахованного оборудования (узда, агрегата, детали и поставок запасных частей, действия международных экономических, торговых, финансовых или транспортных организаций, организаций, т.н.), квалифицированный восстановительный ремонт которых или их замена невозможны по причине отсутствия, сокращения или отсутствия связанных с ними органов иностранных государств, иностранных компаний и/или международных организаций, такой ущерб не является полной гибелью застрахованного имущества, а также не порождает обязанность Страховщика произвести выплату в размере полной страховой суммы за замену застрахованного имущества в полном объеме. При наступлении вышеуказанных обстоятельств, страховщик осуществляет страховую выплату в размере стоимости необходимых восстановительных работ/услуг и подлежащих замене частей оборудования в соответствии с условиями договора страхования и в пределах соответствующего лимита возмещения. Размер страховой выплаты определяется на основании калькуляции независимого эксперта, составленной на основании цен производителя или поставщика оригинальных, или аналогичных оригинальным частям, деталей, материалов, работ/услуг.

8.3. При определении восстановительных расходов учитывается износ поврежденного застрахованного имущества, агрегатов, частей, узлов и деталей, замещаемых в процессе восстановления (ремонта).

8.4. Расходы в целях уменьшения убытков, понесенных возмещением Страховщиком, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика, должны быть возмещены Страховщиком, даже если необходимые меры оказались безуспешными.

8.5. Страховщик возмещает дополнительные расходы, возникшие в результате страхового случая:

8.5.1. при страховании недвижимого имущества - расходы по расчистке территории от обломков недвижимого имущества и слому строения после страхового случая. Указанные расходы возмещаются в пределах пяти процентов от страховой суммы застрахованного недвижимого имущества, поврежденного в результате страхового случая;

8.6. Величина страхового возмещения в совокупности по договору соответствующей страховой суммы и лимитов договора страхования, не может превышать установленной по договору суммы.

8.7. Если страховая сумма, установленная договором страхования, оказывается ниже действительной стоимости (исполное возмещение) по Страхованию при наступлении страхового случая возмещает Страхователь (Выгодоприобретатель) часть. В случае возникновения между сторонами спора о причинах и размере ущерба, каждая из сторон вправе провести за свой счет экспертизу. Заключение экспертизы, проведенной одной стороной, не является обязательным для другой стороны.

8.8. При наступлении в период действия договора страхования события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь до обращения к Страховщику за страховой выплатой обязан оплатить страховую премию в полном объеме (при условии оплаты страховой премии в рассрочку).

8.10. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания денежных средств с расчетного счета Страхователя для их перечисления на расчетный счет Страхователя, либо день выплаты наличными деньгами через кассу Страховщика.

9. ДОПОЛНЕНИЯ

9.1. По каждому страховому случаю не устанавливается безусловная франшиза.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В остальном отношении сторон настоящего договора регулируются положениями Правил. В случае несоответствия положений настоящего договора положениям Правил, преимущественную силу имеют соответствующие положения настоящего договора.

10.2. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Все уведомления, поручения и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим договором или в связи с ним должны быть в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, телефонограммой или доставлены нарочным под расписку по нижеуказанному юридическому адресу сторон.

10.4. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в установленном законом порядке.

10.5. Страхователь получил «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО-Гарантия» от 14.02.2023г., Страхователь с упомянутыми выше Правилами ознакомлен и согласен.

10.6. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего договора в САО «РЕСО-Гарантия».

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования:



Приложение №1 - Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО - Гарантия» от 14.02.2023 г.

Приложение №2 - Заявление на страхование.

Приложение №3 - Перечень застрахованного имущества.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.

Агент / представитель страховщика Дасва Ольга Александровна

Код: 27156434

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

САО «РЕСО-Гарантия»

Юридический адрес: 117105, город Москва, Нагорный проезд,
дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1
Фактический адрес: 117105, г. Москва, Нагорный пр., д. 6

ИНН 7710045520
КПП 772601001
ОГРН 1027700042413
Р/с № 40701810401400000014 в АО "АЛЬФА-БАНК"
БИК 044525593
К/с № 30101810200000000593

Страховой представитель Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекция продаж ВИНС-страховании

На основании Доверенности № К-П-139/2023 от 23 ноября 2023 г.

М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВНО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»

Юридический адрес: 123001, город Москва, Садовая-Кудринская ул., д.32 стр.1
Фактический адрес: 123001, город Москва, Садовая-Кудринская ул., д.32

ИНН 7728142469
КПП 770301001
ОГРН 1027739292283
Р/с № 40701810102750002881 в АО "АЛЬФА-БАНК"
БИК 044525593
К/с 30101810200000000593

Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами

На основании Доверенности №160/22 от 22.11.2022 г.

М.П.



2. Общее описание сети.

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	2006г.	200 г.	200 г.
1	2	3	4	5	6
	I. Водоводы (протяженность)	м.			
	а) из стальных труб	м.			
	б) из чугунных труб	м.			
	в) из асбестоцементных труб	м.			
	г) из ж/бетонных труб	м.			
	д) из ж/бетонных труб				
	II. Водопроводная сеть (протяженность)	м.	606,8		
	а) из стальных труб	м.			
	б) из чугунных труб	м.			
	в) из асбестоцементных труб	м.			
	г) из полиэтиленовых труб D=500	м.	64,4		
	д) из полиэтиленовых труб 2D=315	м.	147,7		
	е) из полиэтиленовых труб D=315	м.	388,8		
	ж) из стальных труб D=150	м.	5,9		
	III. Прочие устройства.				
	кол-во смотровых колодцев	шт.	4		
	кол-во смотровых камер	шт.	3		
	кол-во расходомерная шайба	шт.			
	кол-во водоразборных колонок	шт.			
	кол-во стальных футляров	шт.			
	кол-во питьевых фонтанчиков	шт.			
	кол-во вводов	шт.			
	кол-во задвижек	шт.	11		
	кол-во гидрантов	шт.	3		

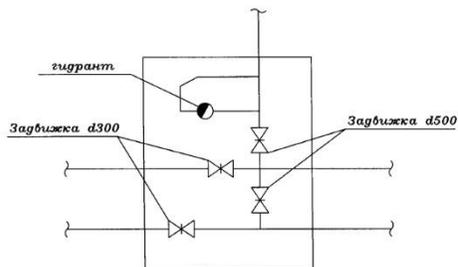
3. Определение износа недоступных осмотру трубопроводов, футляров и др.

Дата записи	№ участка	Наименование трубопроводов, футляров и их характеристики	Диаметр трубопровода, мм	Условия прокладки	Хар-ка грунта	Факт. срок	Предп. срок	Сред. норм. срок	% износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
09.10.06	№1-№2	Труба водопроводная полиэтиленовая	500	подземная	влажн.	0		70	0
09.10.06	№2-№3	Труба водопроводная полиэтиленовая	315	подземная	влажн.	0		70	0
09.10.06	№3-№4	Труба водопроводная стальная	150	подземная	влажн.	0		30	0
09.10.06	№4-№5	Труба водопроводная полиэтиленовая	315	подземная	влажн.	0		70	0
09.10.06	№5-№6	Труба водопроводная полиэтиленовая	315	подземная	влажн.	0		70	0
09.10.06	№6-№7	Труба водопроводная полиэтиленовая	315	подземная	влажн.	0		70	0
09.10.06	№7-№8	Труба водопроводная полиэтиленовая	315	подземная	влажн.	0		70	0
09.10.06	№8-№9	Труба водопроводная полиэтиленовая	315	подземная	влажн.	0		70	0



Инвентаризационная карточка

Узел N2



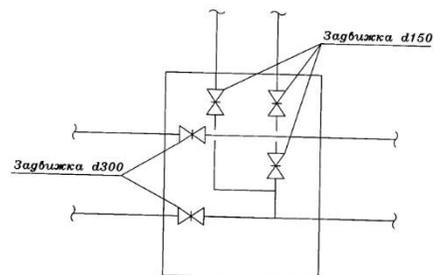
Спецификация

N п/п	Наименование	Кол-во шт.	Диаметр мм.	Примечание
1	Загвоздка	2	500	
2	Загвоздка	2	300	
3	Гидрант	1		

Тюменский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"			
		Инв.	
Лист	Заказчик		Масштаб
Дата	Исполнитель	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
	Техник - инвентаризатор	Кызылов Д.В., Непринцев Д.А., Карнеев Д.В.	<i>Карнеев</i>
	Проверяющий		<i>Кызылов</i>

Инвентаризационная карточка

Узел N3



Спецификация

N п/п	Наименование	Кол-во шт.	Диаметр мм.	Примечание
1	Загвоздка	3	300	
2	Загвоздка	2	150	

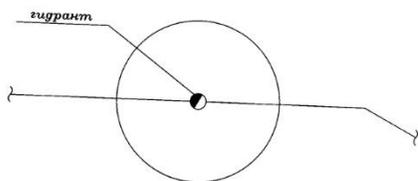
Тюменский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"			
		Инв.	
Лист	Заказчик		Масштаб
Дата	Исполнитель	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
	Техник - инвентаризатор	Кызылов Д.В., Непринцев Д.А., Карнеев Д.В.	<i>Карнеев</i>
	Проверяющий		<i>Кызылов</i>

Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00
db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef
Страница 99 из 127



Инвентаризационная карточка

Узел N7



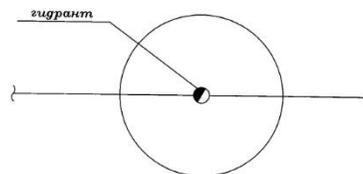
Спецификация

N п/п	Наименование	Кол-во шт.	Диаметр мм.	Примечание
1	Гидрант	1		

Тюменский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"			
Лист	Заказчик		Инв. Масштаб
Дата	Исполнитель	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
	Техник - инвентаризатор	Кызылов Д.В., Непринцев Д.А., Карнеев Д.В.	<i>[Signature]</i>
	Проверяющий		<i>[Signature]</i>

Инвентаризационная карточка

Узел N8



Спецификация

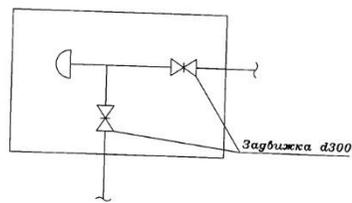
N п/п	Наименование	Кол-во шт.	Диаметр мм.	Примечание
1	Гидрант	1		

Тюменский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"			
Лист	Заказчик		Инв. Масштаб
Дата	Исполнитель	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
	Техник - инвентаризатор	Кызылов Д.В., Непринцев Д.А., Карнеев Д.В.	<i>[Signature]</i>
	Проверяющий		<i>[Signature]</i>



Инвентаризационная карточка

Узел N8



Спецификация

N п/п	Наименование	Кол-во шт.	Диаметр мм.	Примечание
1	Гидрант	1		

Тюменский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"			
Лист	Заказчик		Инд.
Дата	Исполнитель	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
	Техник - инвентаризатор	Кызылов, Д.В., Непринцев, Д.А., Корнеев, Д.В.	<i>[Signature]</i>
	Проверяющий		<i>[Signature]</i>

Всего пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью 15 листов
 «28» 10 200 г.



2. Общее описание сети.

п	Наименование	Ед. измерения	2006г.	200 г.	200 г.
	2	3	4	5	6
	I. Водоводы (протяженность)				
	а) из стальных труб	м.			
	б) из чугунных труб	м.			
	в) из асбестоцементных труб	м.			
	г) из ж/бетонных труб	м.			
	д) из ж/бетонных труб				
	II. Водопроводная сеть (протяженность)				
	а) из стальных труб	м.	684,7		
	б) из чугунных труб	м.			
	в) из асбестоцементных труб	м.			
	г) из полиэтиленовых труб	м.			
	д) из полиэтиленовых труб 2D=225	м.	8,5		
	е) из полиэтиленовых труб D=315	м.	668,4		
	ж) из стальных труб D=150	м.	7,8		
	III. Прочие устройства.				
	кол-во смотровых колодцев	шт.	6		
	кол-во смотровых камер	шт.	1		
	кол-во расходомерная шайба	шт.			
	кол-во водоразборных колонок	шт.			
	кол-во стальных футляров	шт.			
	кол-во питьевых фонтанчиков	шт.			
	кол-во вводов	шт.			
	кол-во задвижек	шт.	7		
	кол-во гидрантов	шт.	4		

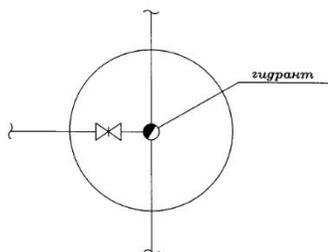
Определение износа недоступных осмотру трубопроводов, футляров и др.

№ участка	Наименование трубопроводов, футляров и их характеристики	Диаметр трубопровода, мм	Условия прокладки	Хар-ка грунта	Факт. срок	Предп. срок	Сред. норм. срок	% износа
2	3	4	5	6	7	8	9	10
106 №1-№2	Труба водопроводная полиэтиленовая	315	подземная	влажн.	0		70	0
106 №2-№3	Труба водопроводная стальная	150	подземная	влажн.	0		70	0
106 №2-№4	Труба водопроводная полиэтиленовая	315	подземная	влажн.	0		30	0
106 №4-№5	Труба водопроводная полиэтиленовая	315	подземная	влажн.	0		70	0
106 №5-№6	Труба водопроводная полиэтиленовая	315	подземная	влажн.	0		70	0
106 №6-№7	Труба водопроводная стальная	150	подземная	влажн.	0		70	0
106 №6-№8	Труба водопроводная полиэтиленовая	315	подземная	влажн.	0		70	0
106 №8-№9	Труба водопроводная полиэтиленовая	225	подземная	влажн.	0		70	0
106 №9-№10	Труба водопроводная полиэтиленовая	315	подземная	влажн.	0		70	0



Инвентаризационная карточка

Узел N2



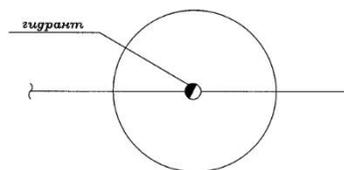
Спецификация

N п/п	Наименование	Кол-во шт.	Диаметр мм.	Примечание
1	Гидрант	1		

Тюменский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"			
Лист	Заказчик		Инд.
Дата	Исполнитель	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
	Техник – инвентаризатор	Кызылов Д.В., Непринцев Д.А., Карнеев Д.В.	<i>[Signature]</i>
	Проверяющий		<i>[Signature]</i>

Инвентаризационная карточка

Узел N4



Спецификация

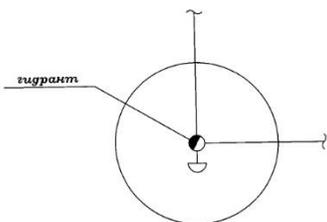
N п/п	Наименование	Кол-во шт.	Диаметр мм.	Примечание
1	Гидрант	1		

Тюменский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"			
Лист	Заказчик		Инд.
Дата	Исполнитель	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
	Техник – инвентаризатор	Кызылов Д.В., Непринцев Д.А., Карнеев Д.В.	<i>[Signature]</i>
	Проверяющий		<i>[Signature]</i>



Инвентаризационная карточка

Узел N5



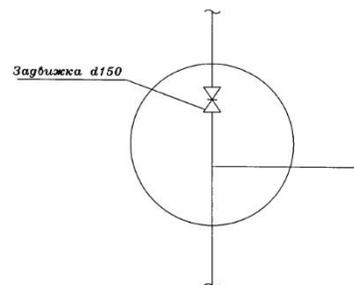
Спецификация

N п/п	Наименование	Кол-во шт.	Диаметр мм.	Примечание
1	Гидрант	1		

Тюменский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"			
	Заказчик		Инв.
Лист	Масштаб		
Дата	Исполнитель	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
	Техник - инвентаризатор	Кызылов Д.В., Непринцев Д.А., Карнеев Д.В.	<i>[Signature]</i>
	Проверяющий		<i>[Signature]</i>

Инвентаризационная карточка

Узел N6



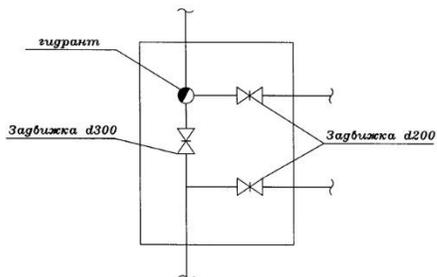
Спецификация

N п/п	Наименование	Кол-во шт.	Диаметр мм.	Примечание
1	Задвижка	1	150	

Тюменский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"			
	Заказчик		Инв.
Лист	Масштаб		
Дата	Исполнитель	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
	Техник - инвентаризатор	Кызылов Д.В., Непринцев Д.А., Карнеев Д.В.	<i>[Signature]</i>
	Проверяющий		<i>[Signature]</i>

Инвентаризационная карточка

Узел N8



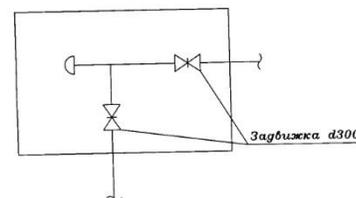
Спецификация

N п/п	Наименование	Кол-во шт.	Диаметр мм.	Примечание
1	Задвижка	1	300	
2	Задвижка	2	200	

Тюменский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"			
	Заказчик		Инв.
Лист			Масштаб
Дата	Исполнитель	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
	Техник - инвентаризатор	Кызылов Д.В., Непринцев Д.А., Карнеев Д.В.	<i>[Signature]</i>
	Проверяющий		<i>[Signature]</i>

Инвентаризационная карточка

Узел N10



Спецификация

N п/п	Наименование	Кол-во шт.	Диаметр мм.	Примечание
1	Гидрант	1		

Тюменский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"			
	Заказчик		Инв.
Лист			Масштаб
Дата	Исполнитель	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
	Техник - инвентаризатор	Кызылов Д.В., Непринцев Д.А., Карнеев Д.В.	<i>[Signature]</i>
	Проверяющий		<i>[Signature]</i>

2. Общие сведения

№ п/п	Наименование	Ед. измерит.	2006г.	20...г	20...г
1	2	3	4	5	6
	I. Коллектор (протяженность)				
1	а) из стальных труб				
2	б) из чугунных труб				
	в) из бетонных труб				
	г) из ж/бетонных труб				
	д) бетонных труб				
	е) из асбестоцементных труб (б/н)				
	II. Канализационная сеть	м.	641,70		
	а) из керамических труб				
	б) из чугунных труб				
	в) из бетонных труб				
	г) из ж/бетонных труб (б/н) d500	м.	474,10		
		d1000	м.	3,70	
	д) бетонных труб				
	е) из асбестоцементных труб				
	ж) из стали				
	з) из полиэтлена d400	м.	29,90		
		d630	м.	134,00	
	III. Прочие устройства				
	а) кол-во смотровых колодцев	шт.	16		
	б) кол-во смотровых камер				
	в) кол-во домовых выпусков				
	г) кол-во задвижек				

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

дата	№ участка	Наименование трубопроводов футляров и их хар-ка	Диаметр труб и т.д.	Условия прокладки	Хар-ка грунта	Факт. срок	Предп. срок	Сред. норм. срок	% износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
09.10.06	№1-№2	Труба канализационная полиэтиленовая	d=400	подземная	влаж.			30	0
09.10.06	№2-№3	Труба канализационная железобетонная	d=500	подземная	влаж.			50	0
09.10.06	№3-№4	Труба канализационная железобетонная	d=500	подземная	влаж.			50	0
09.10.06	№4-№5	Труба канализационная полиэтиленовая	d=630	подземная	влаж.			50	0
09.10.06	№5-№6	Труба канализационная железобетонная	d=500	подземная	влаж.			50	0
09.10.06	№6-№7	Труба канализационная железобетонная	d=500	подземная	влаж.			50	0
09.10.06	№7-№8	Труба канализационная полиэтиленовая	d=630	подземная	влаж.			50	0
09.10.06	№8-№9	Труба канализационная железобетонная	d=500	подземная	влаж.			50	0
09.10.06	№9-№10	Труба канализационная железобетонная	d=500	подземная	влаж.			50	0
09.10.06	№10-№11	Труба канализационная полиэтиленовая	d=630	подземная	влаж.			50	0
09.10.06	№11-№12	Труба канализационная железобетонная	d=500	подземная	влаж.			50	0
09.10.06	№12-№13	Труба канализационная железобетонная	d=500	подземная	влаж.			50	0
09.10.06	№13-№14	Труба канализационная полиэтиленовая	d=630	подземная	влаж.			50	0
09.10.06	№14-№15	Труба канализационная железобетонная	d=500	подземная	влаж.			50	0
09.10.06	№15-№16	Труба канализационная железобетонная	d=500	подземная	влаж.			50	0
09.10.06	№16-№17	Труба канализационная железобетонная	d=1000	подземная	влаж.			50	0



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера А Год постройки 2006 Число этажей 2

группа капитальности II Вид внутренней отделки простой

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	износ в %	% износа к строен (пр.7/гр.8)/100	тек. изм. износ в %				
								элемента	к строению			
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
Фундаменты	ж/бетон		44	1	44,0							
а) стены и их наружная отделка	ж/б каркас, металл с утепл.		14	1	14,0							
	б) перегородки	кирпич, пенобетон	8	1	8,0							
Перекрытия	чердачное междуэтажн. надподвальн	ж/б плиты	4	1	4,0							
	крыша	мягкая кровля	5	1	5,0							
полы	бетон, плитка, линолеум		3	1	3,0							
	оконные	2-е створные	2	1	2,0							
дверные	простые, филенчатые											
	внутренняя отделка	гипсокартон, обои, окраска, плитка	2	1	2,0							
отопление, водопровод, канализация, г. водоснабж., ванны, электроосвещ., связь, телефон, вентиляция	отопление	есть	6	1	6,0							
	водопровод	есть										
	канализация	есть										
	г. водоснабж.	есть										
	ванны											
	электроосвещ.	есть								2	1	2,0
	связь	есть								8	1	8,0
	телефон											
вентиляция												
Прочие работы	есть		2	1	2,0							
итого			100	X	100,0							

% износа, приведенный к 100 по формуле : (% износа (гр.9) x 100)/удельный вес (гр.7)= 0

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Элементы												
и перегородки												
крытия												
и												
и												
очные работы												
освещение												
е работы												
Итого												

VIII Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	измеритель	стоимость измерителя по таблице	поправки к стоимости, коэффициенты на:								стоимость измерителя с поправк.	коэф. (объем, куб. метр, кв. м)	Восстановительная стоимость в рублех	% износа	Действительная стоимость в рублех
					удел. вес	груп. кап.	или район	кты удор									
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
торгово-административ.	доп. 1	4	кб.м.	11,00	1,000			1,3570				21,33	165399	3527960,67	0	3527960,67	
								1,4287									
														3527960,67		3527960,67	



IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес поправки	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по	Поправки	Удельный вес с
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Толы												
Двери												
Узелочные работы												
Электроосвещение												
Другие работы												
Итого												

X. Исчисление стоимости служебных построек

в ценах 1991г.

Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	поправки к стоимости, коэффициенты на:													Стоимость измерителя с поправкой	кол-во (объем-н. куб. площ.-м кв)	Восстановительная стоимость в рубль	% износа	Действительная стоимость в рубль
					Удел. вес	груп. Кап.	клим район	кты удар	11	12	13											
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18						

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

в ценах 1991г.

Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площадь М.	№ Сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измер. по табл.	Поправки на климат. район.	Восстановительная стоимость в рубль.	% износа	Действительная стоимость в рубль
		длина, м.	ширина, высота, м.									
2	3	5	6	7	8	9	10	11	13	15	18	19

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь кв. м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерит. по табл.	Поправки на климат. район	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
		мест. шт.	ширина, высота, м.									

XII. Общая стоимость (в руб.)

Цена года	Помещения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
2009	206032903.13	206032903.13					206032903.13	206032903.13

" июня 2009 г. Исполнил: Нестерова С., Мокроусова А. *[подпись]*
 " 2009 г. Проверил: *[подпись]*
 " 2009 г. Начальник бюро *[подпись]*



XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	Сделал	Проверил	Место



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (59/65)

Первый этаж	166	Кабинет	10.20	10.20	10.20	3.50	
Первый этаж	167	Кабинет	10.70	10.70	10.70	3.50	
Первый этаж	168	Торговый зал	8057.20	8057.20	8057.20	10.62	
Первый этаж	169	Торговый зал	102.80	102.80	102.80	3.50	
Первый этаж	170	Кладовая	2.10	2.10	2.10	3.50	
Первый этаж	171	Санузел	2.80	2.80	2.80	3.50	
Первый этаж	172	Гардероб	31.40	31.40	31.40	3.50	
Первый этаж	173	Торговый зал	100.50	100.50	100.50	3.50	
Первый этаж	174	Насосная	8.00	8.00	8.00	3.50	
Первый этаж	175	Коридор	42.00	42.00	42.00	3.50	
Первый этаж	176	Торговый зал	79.40	79.40	79.40	3.50	
Первый этаж	179	Туалет	5.30	5.30	5.30	3.50	
Первый этаж	180	Туалет	5.40	5.40	5.40	3.50	
Первый этаж	181	Туалет	4.30	4.30	4.30	3.50	
Первый этаж	182	Туалет	12.20	12.20	12.20	3.50	
Первый этаж	183	Туалет	8.70	8.70	8.70	3.50	
Первый этаж	184	Торговый зал	44.20	44.20	44.20	3.50	
Первый этаж	185	Подсобное помещение	15.40	15.40	15.40	3.50	
Первый этаж	186	Подсобное помещение	6.60	6.60	6.60	3.50	
Первый этаж	187	Подсобное помещение	2.00	2.00	2.00	3.50	
Первый этаж	188	Подсобное помещение	2.80	2.80	2.80	3.50	
Первый этаж	189	Санузел	2.80	2.80	2.80	3.50	
Первый этаж	190	Подсобное помещение	7.40	7.40	7.40	3.50	
Первый этаж	191	Туалет	1.80	1.90	1.90	3.50	
Первый этаж	192	Коридор	7.40	7.40	7.40	3.50	
Первый этаж	193	Производственное помещение	8.40	8.40	8.40	3.50	
Первый этаж	194	Производственное помещение	23.10	23.10	23.10	3.50	
Первый этаж	195	Производственное помещение	3.50	3.50	3.50	3.50	
Первый этаж	196	Производственное помещение	3.80	3.80	3.80	3.50	
Первый этаж	197	Производственное помещение	25.80	25.80	25.80	3.50	
Первый этаж	198	Производственное помещение	15.10	15.10	15.10	3.50	
Первый этаж	199	Коридор	11.80	11.80	11.80	3.50	
Первый этаж	200	Производственное помещение	5.50	5.50	5.50	3.50	
Первый этаж	201	Производственное помещение	7.60	7.60	7.60	3.50	
Первый этаж	202	Производственное помещение	18.20	18.20	18.20	3.50	
Первый этаж	203	Производственное помещение	7.20	7.20	7.20	3.50	
Первый этаж	204	Производственное помещение	46.90	46.90	46.90	3.50	
Первый этаж	205	Производственное помещение	6.80	6.80	6.80	3.50	
Первый этаж	206	Производственное помещение	3.40	3.40	3.40	3.50	
Первый этаж	207	Производственное помещение	2.20	2.20	2.20	3.50	
Первый этаж	208	Производственное помещение	3.70	3.70	3.70	3.50	
Первый этаж	209	Производственное помещение	28.60	28.60	28.60	3.50	
Первый этаж	210	Производственное помещение	11.50	11.50	11.50	3.50	

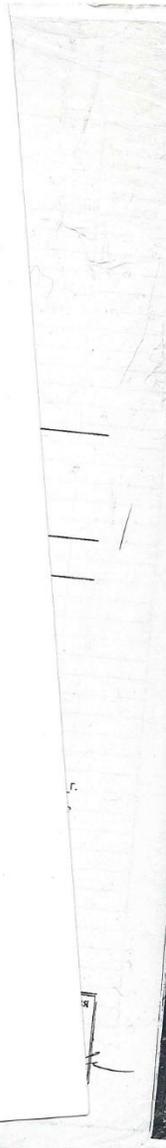
Первый этаж	211	Производственное помещение	1.10	1.10	1.10	3.50	
Первый этаж	212	Производственное помещение	1.10	1.10	1.10	3.50	
Первый этаж	213	Производственное помещение	4.30	4.30	4.30	3.50	
Первый этаж	214	Санузел	7.40	7.40	7.40	3.50	
Первый этаж	215	Санузел	4.00	4.00	4.00	3.50	
Первый этаж	216	Службное помещение	4.00	4.00	4.00	3.50	
Первый этаж	217	Службное помещение	5.80	5.80	5.80	3.50	
Первый этаж	218	Службное помещение	4.10	4.10	4.10	3.50	
Первый этаж	219	Службное помещение	5.80	5.80	5.80	3.50	
Первый этаж	220	Торговый зал	57.10	57.10	57.10	3.50	
Первый этаж	221	Торговый зал	53.40	53.40	53.40	3.50	
Первый этаж	222	Кладовая	12.90	12.90	12.90	3.50	
Первый этаж	223	Санузел	29.30	29.30	29.30	3.50	
Первый этаж	224	Санузел	12.60	12.60	12.60	3.50	
Первый этаж	225	Санузел	8.40	8.40	8.40	3.50	
Первый этаж	226	Санузел	9.00	9.00	9.00	3.50	
Первый этаж	227	Торговый зал	64.40	64.40	64.40	3.50	
Первый этаж	228	Коридор	24.20	24.20	24.20	3.50	
Первый этаж	229	Кассовый зал	3.50	3.50	3.50	3.50	
Первый этаж	230	Касса	6.00	6.00	6.00	3.50	
Первый этаж	231	Касса	13.30	13.30	13.30	3.50	
Первый этаж	232	Операционный зал	76.50	76.50	76.50	3.50	
Первый этаж	233	Комната отдыха	20.70	20.70	20.70	3.50	
Первый этаж	234	Комната уборочного инвентаря	3.30	3.30	3.30	3.50	
Первый этаж	235	Кабинет	15.90	15.90	15.90	3.50	
Первый этаж	236	Коридор	28.70	28.70	28.70	3.50	
Первый этаж	237	Торговый зал	23.20	23.20	23.20	3.50	
Первый этаж	238	Торговый зал	30.40	30.40	30.40	3.50	
Первый этаж	239	Коридор	112.00	112.00	112.00	5.40	
Первый этаж	240	Коридор	34.90	34.90	34.90	5.40	
Первый этаж	241	Торговый зал	8.30	8.30	8.30	5.60	
Первый этаж	242	Подсобное помещение	3.80	3.80	3.80	5.60	
Первый этаж	243	Торговый зал	13.80	13.80	13.80	5.60	
Первый этаж	244	Подсобное помещение	5.70	5.70	5.70	5.60	
Первый этаж	248	Серверная	2.10	2.10	2.10	5.60	
Первый этаж	249	Кладовая	3.70	3.70	3.70	5.60	
Первый этаж	250	Коридор	2.50	2.50	2.50	5.60	
Первый этаж	251	Коридор	7.50	7.50	7.50	5.60	
Первый этаж	252	Холодильник	5.50	5.50	5.50	5.60	
Первый этаж	253	Подсобное помещение	3.70	3.70	3.70	5.60	
Первый этаж	III	Истинная клетка	16.00			5.50	16.00
ИТОГО по этажу: Первый этаж			14366.20	14302.70	11378.70	2924.00	63.50
Первый этаж	1	Водомерный узел	24.50	24.50	24.50	1.70	

Передан через Диадок 15.03.2024 16:06 GMT+03:00
db526c7f-a6ab-47c2-bd6c-852a02c874ef
Страница 120 из 127



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (60/65)

Итого по этажу: Антресоль первого этажа	24.50	24.50		24.50		
Итого по этажу: Помещения	12427.70	12363.60	10680.40	1703.20		63.50
Итого по этажу: Итого все помещения	1917.80	1917.80	672.50	1245.30		
Итого по этажу: Итого все помещения	45.80	46.80	45.80			
Итого по этажу: Итого	14390.70	14327.20	11378.70	2948.50		63.50



Кадастр

Инвент:

1. О

1.1. К

1.2. Э

1.3. О

1.4

Адрес (с

Субъект

Район

Муницип

Населен

Улица (с

Номер

Номер

Номер

Литера

Номер

Иное о

1.5. I

1.6. I

1.7. I

1.8.

1.9.

1.10.

Соглас

общей

плана

обозна

этаже.

1.11.

Всего пронумеровано ,
прошнуровано и скреплено
печатью 15 листов
« 25 » 02 2009 г.



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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилого помещения
назначение нежилого строения

сположенного по адресу:
г.Тюмень _____
улица Алебашевская 19

Объект реконструирован. Разрешение не требуется
Письмо Департамента градостроительной
политики Администрации г. Тюмени
№ 12-04/21-03-01 от 23.06.2009 г.
Смирнов
Комитет, Ф.И.О. _____

технический паспорт составлен по состоянию на 1 Июня 2009 г.

технический паспорт изготовил(а) Нестерова С. А.; Мокроусова А. В.
(Ф.И.О.) *Нестерова* (подпись)

технический паспорт проверил(а) Смирнов С. А.
(Ф.И.О.) *Смирнов* (подпись)

I. Регистрация права собственности

этажи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием: кем, когда и за каким № выданы	долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка - кв.м

кумен-ам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактич.	застроен.	замощен.	озеленен- ная	прочая	
		7259				

III. Благоустройство помещения - кв.м

канализация	отопление						Централизованное горячее водоснабжение	Ванны		Газоснабж.		электроснабжение	лифты - шт.	
	от ТЭЦ	от групповой (квартирной) колонки	от собственной колонки	от АГВ	печное			с центральн. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с газовыми колонками	с газовыми колонками			пассажирские
7676.00	7676.00						7676.00					7676.00		
7662.3	7662.3						7662.3					7662.3		

VI. Описание конструктивных элементов помещения и определение износа

Этаж А3 Год постройки 2007 Число этажей один этаж

Уплотнительность Вид внутренней отделки

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице		Поправка к удельному весу в %		Удельный вес конструктив. элем. с поправкой		износ в %		% износа к строению (р.7) р.8/100		тек. изм. износ в %	
			6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
2	3	4	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Фундаменты	бетонный		6.00	0.51	3.1									
а) стены и их наружная отделка	металлический каркас с остеклением		9.00	0.51	4.6									
б) перегородки														
Перегородки	чердачное													
	междуэтажное													
	надподвальное													
крыша	металлический каркас с остеклением		41.00	1.00	41.0									
Полы	бетонные													
	оконные		5.00	1.00	5.0									
Проемы	дверные	стекло												
	внутренняя отделка	есть	3.00	1.00	3.0									
Сан. и электротех. устройства	отопление	есть												
	водопровод													
	канализация													
	г.водоснабжение													
	ванны													
	электроосвещен.	есть	31.00		22.0									
	радио													
телефон														
вентиляция					0.71									
лифты														
Прочие работы	прочие работы		5.00	1.00	5.0									
Итого			100		83.7				0.0					

износа, приведенный к 100 по формуле: (% износа (р.9) x 100)/удельный вес (р.7)= 0

VII. Техническое описание пристроек и других частей помещения

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	
																	% износа
цементы																	
железные работы																	
прошивочные																	
прочие работы																	
		% износа	Итого		% износа	Итого			% износа	Итого			% износа	Итого			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости помещения и его частей

Наименование помещений и его частей	№ сборки	№ таблицы	наименование измерителя	стоимость измерителя по таблице	поправки к стоимости, коэффициенты и т.п.					стоимость измерителя с поправками	коэф. (объем м.куб. / площ. м.кв.)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях			
					удел. вес	груп. кап.	ип. район	к-ть упр.	и т.п.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А Торгово-административное	доп.1	4	куб.м.	11.00	1.000				1.3570				21.33	74208.0	1882913.08	0	1882913.08
А3 Торговое	28	145	кв.м.	38.40	0.897			1.1200	1.3570				69.79	2904.0	202670.16	0	202670.16



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Алебашевская 19

Словоупотребление помещения	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м							
				Общая	общая полезная площадь	основная площадь	вспомогательная площадь	высота помещений по внутр. обмеру	Лестничная клетка	Лоджия, Балкон, веранда и прочие	Прочие
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
огово-административное	Первый этаж	VI	Лестничная клетка	14,40				4,62	14,40		
огово-административное	Первый этаж	134	Коридор	144,80	144,80		144,80	4,62			
огово-административное	Первый этаж	135	Подсобное помещение	26,20	26,20		26,20	3,50			
огово-административное	Первый этаж	136	Подсобное помещение	19,80	19,80		19,80	3,50			
огово-административное	Первый этаж	137	Разгрузочная	411,60	411,60	411,60		10,62			
огово-административное	Первый этаж	138	Кабинет	12,80	12,80	12,80		3,50			
огово-административное	Первый этаж	139	Операторная	13,90	13,90	13,90		3,50			
огово-административное	Первый этаж	140	Коридор	7,00	7,00		7,00	3,50			
огово-административное	Первый этаж	141	Санузел	3,20	3,20		3,20	3,50			
огово-административное	Первый этаж	142	Коридор	59,80	59,80		59,80	10,62			
огово-административное	Первый этаж	143	Фасовочная	198,30	198,30	198,30		10,62			
огово-административное	Первый этаж	144	Комната уборочного инвентаря	11,60	11,60		11,60	4,62			
огово-административное	Первый этаж	145	Коридор	4,10	4,10		4,10	4,62			
огово-административное	Первый этаж	146	Санузел	5,60	5,60		5,60	4,62			
огово-административное	Первый этаж	147	Санузел	5,60	5,60		5,60	4,62			
огово-административное	Первый этаж	148	Комната подготовки товара	22,50	22,50	22,50		4,62			
огово-административное	Первый этаж	149	Узел управления	6,50	6,50		6,50	4,62			
огово-административное	Первый этаж	150	Санузел	6,50	6,50		6,50	4,62			
огово-административное	Первый этаж	151	Загрузочная	98,30	98,30	98,30		4,62			
огово-административное	Первый этаж	152	Коридор	10,10	10,10		10,10	4,62			
огово-административное	Первый этаж	153	Коридор	11,60	11,60		11,60	4,62			
огово-административное	Первый этаж	154	Коридор	5,20	5,20		5,20	4,62			
огово-административное	Первый этаж	155	Торговый зал	5334,80	5334,80	5334,80		10,62			
огово-административное	Первый этаж	156	Кабинет	13,50	13,50	13,50		3,10			
огово-административное	Первый этаж	157	Кабинет	9,40	9,40	9,40		3,10			
огово-административное	Первый этаж	158	Комната охраны	6,00	6,00		6,00	3,10			
огово-административное	Первый этаж	159	Торговый зал	524,10	524,10	524,10		6,20			
огово-административное	Первый этаж	VII	Лестничная клетка	14,50				4,62	14,50		
ИТОГО по этажу: Первый этаж				7001,70	6972,80	6639,20	333,60		28,90		
огово-административное	Второй этаж	V	Лестничная клетка	16,20				5,70	16,20		
огово-административное	Второй этаж	68	Кабинет	24,50	24,50	24,50		5,70			
огово-административное	Второй этаж	69	Гардероб	46,30	46,30		46,30	5,70			
огово-административное	Второй этаж	70	Санузел	2,50	2,50		2,50	5,70			
огово-административное	Второй этаж	71	Санузел	3,80	3,80		3,80	5,70			
огово-административное	Второй этаж	72	Душевая	1,80	1,80		1,80	5,70			
огово-административное	Второй этаж	73	Санузел	2,00	2,00		2,00	5,70			

Закрытое не читать, документально верно
28.10.2011 Нуршиев Д.М.

огово-административное	Второй этаж	74	Коридор	3,30	3,30		3,30	5,70			
огово-административное	Второй этаж	75	Санузел	16,40	16,40		16,40	5,70			
огово-административное	Второй этаж	76	Коридор	97,90	97,90		97,90	5,70			
огово-административное	Второй этаж	77	Электрощитовая	17,80	17,80		17,80	5,70			
огово-административное	Второй этаж	78	Сейфовая	4,80	4,80	4,80		5,70			
огово-административное	Второй этаж	79	Касса	6,80	6,80	6,80		5,70			
огово-административное	Второй этаж	80	Операционный зал	6,40	6,40	6,40		5,70			
огово-административное	Второй этаж	81	Серверная	13,20	13,20		13,20	5,70			
огово-административное	Второй этаж	82	Кабинет	6,90	6,90	6,90		5,70			
огово-административное	Второй этаж	83	Кабинет	31,20	31,20	31,20		5,70			
огово-административное	Второй этаж	84	Венткамера	19,80	19,80		19,80	5,70			
огово-административное	Второй этаж	85	Кабинет	25,50	25,50	25,50		5,70			
огово-административное	Второй этаж	86	Комната охраны	10,20	10,20		10,20	5,70			
огово-административное	Второй этаж	87	Кабинет	11,00	11,00	11,00		5,70			
огово-административное	Второй этаж	88	Санузел	17,50	17,50		17,50	5,70			
огово-административное	Второй этаж	89	Коридор	3,30	3,30		3,30	5,70			
огово-административное	Второй этаж	90	Санузел	1,80	1,80		1,80	5,70			
огово-административное	Второй этаж	91	Душевая	2,00	2,00		2,00	5,70			
огово-административное	Второй этаж	92	Санузел	4,60	4,60		4,60	5,70			
огово-административное	Второй этаж	93	Санузел	2,70	2,70		2,70	5,70			
огово-административное	Второй этаж	94	Гардероб	49,20	49,20		49,20	5,70			
огово-административное	Второй этаж	95	Моечная	5,30	5,30		5,30	5,70			
огово-административное	Второй этаж	96	Обеденный зал	77,30	77,30		77,30	5,70			
огово-административное	Второй этаж	97	Венткамера	104,50	104,50		104,50	5,70			
огово-административное	Второй этаж	IV	Лестничная клетка	14,70				5,70	14,70		
огово-административное	Второй этаж	100	Кабинет	12,80	12,80		12,80	5,70			
ИТОГО по этажу: Второй этаж				734,10	703,20	290,00	503,20		30,90		
Итого все помещения				7736,80	7676,00	6839,20	836,80		59,80		
ИТОГО				7736,80	7676,00	6839,20	836,80		59,80		
				2222,1	2662,5	6825,5					

Закрытое не читать, документально верно
28.10.2011 Нуршиев Д.М.





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ЭФ СИ ДЖИ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	15.03.2024 16:06 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	 Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	18.03.2024 09:14 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа