



24 июня 2021 г.

Отчет об оценке №20210528-3

## Общество с ограниченной ответственностью «Активо»

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,  
расположенных по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул.  
Автозаводская, За, по состоянию на 13 мая 2021 г.



**Конфиденциально**

**02 июня 2021 г.**

**Внимание:**  
**Генерального директора Клименко Егора Юрьевича**

Уважаемый Егор Юрьевич,

В соответствии с договором на проведение оценки №31012017/9/2 от 31.01.2017 г. и заданием на оценку №13 от 13.05.2021 г. специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а, по состоянию на 13 мая 2021 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а, по состоянию на 13 мая 2021 г. составила:

**718 583 000 (Семьсот восемнадцать миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи) округленно без НДС.**

С уважением,  
Генеральный директор



Ситников А. Д.

### **Важное уведомление**

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

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

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

[ASitnikov@fcg-partners.com](mailto:ASitnikov@fcg-partners.com)

## Сокращения и аббревиатуры

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

|  | стр. |
|--|------|
| <b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>   |      |
| ▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки  | 5    |
| <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>  | 9    |
| <b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>  | 12   |
| <b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>   | 14   |
| <b>Основные факты и выводы</b>   | 17   |
| <b>Описание Объекта оценки</b>   | 21   |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   | 29   |
| <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  | 41   |
| <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b> | 60   |
| <b>Приложения</b>  | 63   |

## Объект оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

- ▶ Право собственности на помещения и здания
- ▶ Право аренды на земельные участки

|  |  |
|--|--|
| Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются</li></ul>  |
| Цель оценки  | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки</li></ul>  |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения   | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или аффилированными лицами Заказчика в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений</li></ul>   |
| Вид стоимости  | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>   |
| Дата оценки  | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ 13 мая 2021 г.</li></ul>   |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка   | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов</li><li>▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам</li><li>▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li></ul> |

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

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



|  | стр. |
|--|------|
| <b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>   | 4    |
| <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>  |      |
| ▶ <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>  | 10   |
| <b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>  | 12   |
| <b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>   | 14   |
| <b>Основные факты и выводы</b>   | 17   |
| <b>Описание Объекта оценки</b>   | 21   |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   | 29   |
| <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  | 41   |
| <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b> | 60   |
| <b>Приложения</b>  | 63   |

### Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации»

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

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

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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

|  | стр. |
|--|------|
| <b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>   | 4    |
| <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>  | 9    |
| <b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>  |      |
| ▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка   | 13   |
| <b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>   | 14   |
| <b>Основные факты и выводы</b>   | 17   |
| <b>Описание Объекта оценки</b>   | 21   |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   | 29   |
| <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  | 41   |
| <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b> | 60   |
| <b>Приложения</b>  | 63   |

- ▶ 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
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него
- ▶ После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12)
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 21.12.2020 г., дата оценки 13.05.2021 г. По информации, предоставленной Балансодержателем и Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

|  | стр. |
|--|------|
| <b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>   | 4    |
| <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>  | 9    |
| <b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>  | 12   |
| <b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>   |      |
| ▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике  | 15   |
| ▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика  | 16   |
| <b>Основные факты и выводы</b>   | 17   |
| <b>Описание Объекта оценки</b>   | 21   |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   | 29   |
| <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  | 41   |
| <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b> | 60   |
| <b>Приложения</b>  | 63   |

**Заказчик**

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Активо»:
  - Юридический адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная дом 12, 14 этаж, 9 офис
  - Почтовый адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная дом 12, 14 этаж, 9 офис
  - ОГРН 1157746247724, дата присвоения ОГРН: 22 марта 2015 г.
  - ИНН 7709452909/ КПП 770901001

**Реквизиты Исполнителя**

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
  - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
  - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21.11.2006 г.
  - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
  - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/90195/19, выдан АО «АльфаСтрахование», срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

**Проектная группа**

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

**Подтверждение квалификации  
оценщика**

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
  - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
  - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление: «Оценка недвижимости», №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/90197/19, выдан 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
  - Стаж работы в области оценки с 2008 г.

|  |  |
|--|--|
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор                        | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li><li>▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика</li><li>▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>   |
| Сведения о независимости оценщика  | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul> |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Иные организации и специалисты не привлекались</li></ul>   |



|  | стр. |
|--|------|
| <b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>   | 4    |
| <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>  | 9    |
| <b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>  | 12   |
| <b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>   | 14   |
| <b>Основные факты и выводы</b>   |      |
| ▶ Основные факты и выводы  | 18   |
| <b>Описание Объекта оценки</b>   | 21   |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   | 29   |
| <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  | 41   |
| <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b> | 60   |
| <b>Приложения</b>  | 63   |

|   |   |
|---|---|
| Объект оценки   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а, в составе:             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Многофункциональный торгово-ярмарочный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 31 912, 4 кв. м, этажность: 4 этажа</li> <li>– ТП-РП, назначение: нежилое здание, общая площадь 137,1 кв. м, количество этажей, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 18:26:030203:164</li> <li>– КНС, назначение: нежилое здание, общая площадь 13,6 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 18:26:030203:176</li> <li>– Право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация и обслуживание торгово-развлекательного комплекса, общая площадь 47 960,0 кв. м, кадастровый номер: 18:26:030203:206</li> <li>– Право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация и обслуживание трансформаторной подстанции, общая площадь 224,0 кв. м, кадастровый номер: 18:26:0302003:207</li> </ul> </li> </ul> |
| Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Договор на проведение оценки №31012017/9/2 от 31.01.2017 г. и задание на оценку №13 от 13.05.2021 г. между ООО «Активо» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель»)</li> </ul>  |
| Порядковый номер отчета и дата составления                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Отчет об оценке №20210528-3 от 02 июня 2021 г.</li> </ul>  |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Перечень документов, идентифицирующих Объект оценки, представлен в разделе «Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки»</li> </ul>   |
| Дата оценки   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 13 мая 2021 г.</li> </ul>  |
| Дата осмотра Объекта оценки   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 21 декабря 2020 г.</li> </ul>  |
| Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Объекты недвижимого имущества в количестве 2 ед.: <b>9 714 000 руб., округленно, без НДС</b></li> </ul>  |
| Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Сравнительный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)</li> </ul>  |

Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

▶ Объекты недвижимого имущества в количестве 5 ед.: **718 583 000 руб., округленно, без НДС**

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

▶ **718 583 000 (Семьсот восемнадцать миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи) руб., округленно без НДС**

▶ Пообъектные результаты справедливой стоимости Объекта оценки приведены в таблице ниже

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

▶ Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или аффилированными лицами Заказчика в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений

Генеральный директор  
ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

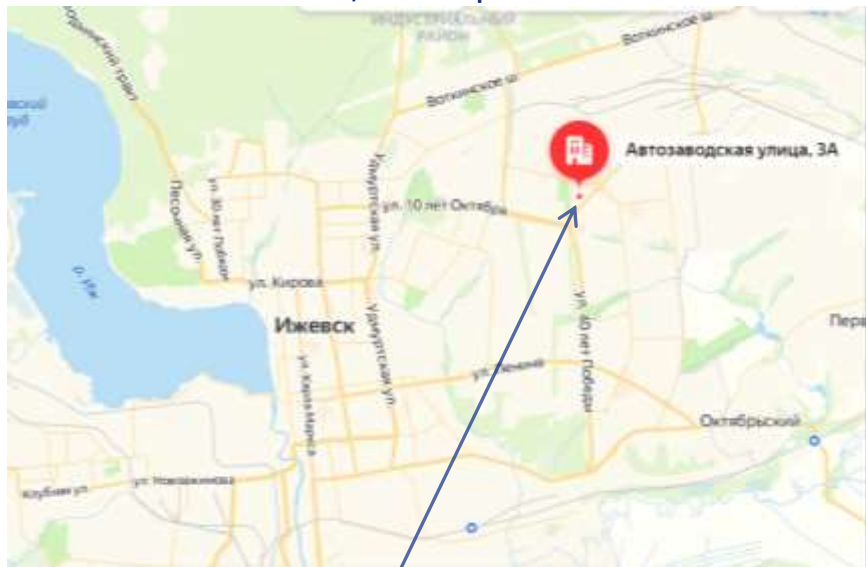
Ситников А. Д.

| Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки                |                   |                    |                                      |
|---|-------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Наименование  | Кадастровый номер | Площадь, кв. м (S) | Справедливая стоимость, руб. без НДС |
| <b>Недвижимое имущество АО "Альфа-Банк", в том числе:</b>     |                   | <b>25 155,7</b>    | <b>625 250 000</b>                   |
| нежилое помещение   | 18:26:030203:165  | 266,1              | 6 553 267,45                         |
| нежилое помещение   | 18:26:030203:175  | 1 662,2            | 40 935 269,79                        |
| нежилое помещение   | 18:26:030203:177  | 1 951,0            | 48 070 341,11                        |
| нежилое помещение   | 18:26:030203:178  | 2 022,2            | 48 513 129,74                        |
| нежилое помещение   | 18:26:030203:180  | 3 395,8            | 83 629 336,63                        |
| нежилое помещение   | 18:26:030203:181  | 87,3               | 2 169 662,74                         |
| нежилое помещение   | 18:26:030203:182  | 11 909,4           | 294 900 584,59                       |
| нежилое помещение   | 18:26:030203:183  | 2 861,9            | 69 887 451,13                        |
| нежилое помещение   | 18:26:030203:210  | 849,1              | 20 876 956,82                        |
| <b>Итого:</b>   |                   | <b>25 005,0</b>    | <b>615 536 000</b>                   |
| ТП-РП   | 18:26:030203:164  | 137,1              | 8 200 000                            |
| КНС   | 18:26:030203:176  | 13,6               | 1 514 000                            |
| <b>Итого:</b>   |                   | <b>150,7</b>       | <b>9 714 000</b>                     |
| <b>Недвижимое имущество ООО "Красноборское", в том числе:</b> |                   | <b>6 907,4</b>     | <b>93 333 000</b>                    |
| нежилое помещение   | 18:26:030203:201  | 6 907,4            | 93 333 000                           |
| <b>Итого по Объекту оценки:</b>                               |                   | <b>32 063,1</b>    | <b>718 583 000</b>                   |
| Право аренды земельного участка                               | 18:26:030203:206  | 47 960,0           | входит в стоимость помещений         |
| Право аренды земельного участка                               | 18:26:0302003:207 | 224,0              | входит в стоимость помещений         |
| <b>Итого справедливая стоимость Объекта оценки:</b>           |                   |                    | <b>718 583 000</b>                   |

Источник: анализ Исполнителя

|  | стр. |
|--|------|
| <b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>   | 4    |
| <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>  | 9    |
| <b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>  | 12   |
| <b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>   | 14   |
| <b>Основные факты и выводы</b>   | 17   |
| <b>Описание Объекта оценки</b>   |      |
| ▶ Описание Объекта оценки  | 22   |
| ▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки  | 28   |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   | 29   |
| <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  | 41   |
| <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b> | 60   |
| <b>Приложения</b>  | 63   |

Местоположение Объекта оценки на карте г. Ижевска



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

Описание Объекта оценки

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

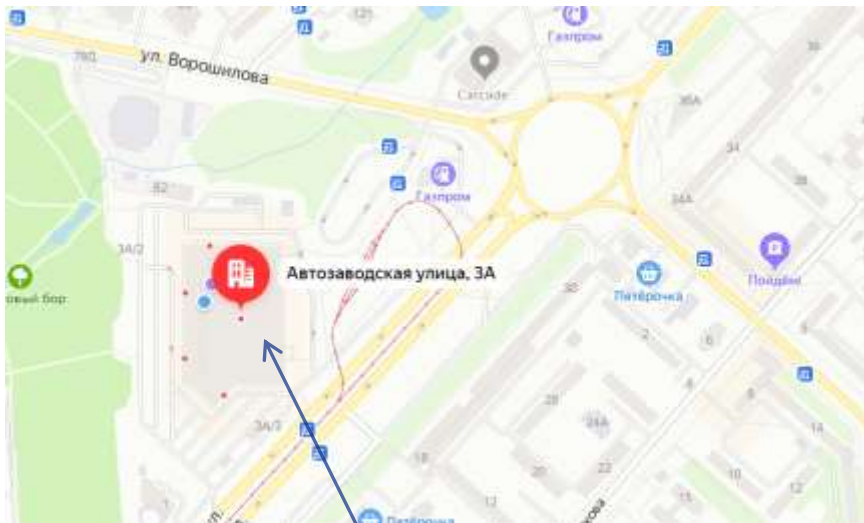
Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источник: Анализ Исполнителя, данные открытых источников

- ▶ В состав Объекта оценки также входят: трансформаторная подстанция с распределительным пунктом (ТП-РП) площадью 137,1 кв. м и канализационная насосная станция (КНС) площадью 13,6 кв. м. Объекты принадлежат на праве собственности АО "Альфа-Банк" (ОГРН: 1027700067328 от 26.07.2002 г.). Ограничения (обременения) объектов: доверительное управление
- ▶ Входящие в состав Объекта оценки нежилые помещения общей площадью 31 912,4 кв. м, канализационная насосная станция и трансформаторная подстанция, расположенные на двух смежных земельных участках, принадлежащих Балансодержателю на праве аренды, представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Подробные характеристики нежилых помещений и зданий представлены в таблицах далее

Локальное местоположение Объекта оценки на карте



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

Основные характеристики многофункционального торгово-ярмарочного комплекса

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

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

Основные характеристики объектов вспомогательного назначения, входящих в состав Объекта оценки

| Показатель                             | Значение  | Значение  |
|--|---|---|
| Наименование                           | трансформаторная подстанция с распределительным пунктом (ТП-РП) | канализационная насосная станция (КНС)                        |
| Тип здания                             |   | нежилое здание  |
| Назначение                             |   | нежилое здание  |
| Фактическое использование              | трансформаторная подстанция с распределительным пунктом (ТП-РП) | канализационная насосная станция (КНС)                        |
| Год постройки                          | 2007  | 2007  |
| Общая площадь, кв. м                   | 137,10  | 13,60   |
| Кадастровый номер                      | 18:26:032023:164  | 18:26:032023:176  |
| Материал стен                          | кирпичные   |   |
| Количество этажей                      | 1 этаж  |   |
| Степень технического обустройства      | электроснабжение  | централизованное теплоснабжение, электроснабжение, вентиляция |
| Инженерно-техническое состояние здания | хорошее современное востребованное рынком                       | хорошее современное востребованное рынком                     |

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

Описание помещений, входящих в состав Объекта оценки, принадлежащих на праве собственности АО «Альфа-Банк»\*

| Показатель                                   | Значение   | Значение   | Значение   | Значение   | Значение  | Значение   | Значение   | Значение   | Значение   |
|--|--|--|--|--|---|--|--|--|--|
| Тип объекта                                  | нежилое помещение                                      | нежилое помещение                                      | нежилое помещение                                      | нежилое помещение                                      | нежилое помещение                                     | нежилое помещение                                      | нежилое помещение                                      | нежилое помещение                                      | нежилое помещение                                      |
| Общая площадь, кв. м                         | 266,1  | 1 662,2  | 1 951,0  | 2 022,2  | 3 395,8   | 87,3   | 11 909,4   | 2 861,9  | 849,1  |
| подвала                                      | -  | -  | -  | -  | -   | -  | -  | -  | -  |
| цоколя                                       | -  | -  | -  | 310,1  | -   | -  | 4 804,3  | -  | -  |
| 1 этажа                                      | 266,1  | 1 662,2  | -  | 1 482,9  | 3 395,8   | 87,3   | 1 822,9  | -  | -  |
| выше 1 этажа                                 | -  | -  | 1 951,0  | 229,2  | -   | -  | 5 282,2  | 2 861,9  | 849,1  |
| Наличие отдельного входа                     | отсутствует  | имеется  | имеется  | имеется  | имеется   | отсутствует  | имеется  | отсутствует  | отсутствует  |
| Высота потолка, м                            | 3,97   | нет данных   | нет данных   | нет данных   | 2,18-3,68   | 2,79   | данные отсутствуют                                     | данные отсутствуют                                     | данные отсутствуют                                     |
| Этаж (этажность)                             | 1 этаж   | 1 этаж   | 2 этаж   | цоколь, 1, 2, 3 этажи                                  | 1 этаж  | 1 этаж   | цоколь, 1, 2, 3 этажи                                  | 2, 3 этажи   | 2 этаж   |
| Вид права                                    | собственность  | собственность  | собственность  | собственность  | собственность   | собственность  | собственность  | собственность  | собственность  |
| Правоподтверждающий документ                 | Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-1078 от 09.07.2020 г. | Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-1080 от 09.07.2020 г. | Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-1083 от 09.07.2020 г. | Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-1084 от 09.07.2020 г. | Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-836 от 08.06.2020 г. | Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-1085 от 09.07.2020 г. | Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-1087 от 09.07.2020 г. | Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-1088 от 09.07.2020 г. | Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-1089 от 09.07.2020 г. |
| Существующие ограничения (обременения) права | аренда, доверительное управление                       | аренда, доверительное управление                       | аренда, доверительное управление                       | аренда, доверительное управление                       | аренда, доверительное управление                      | аренда, доверительное управление                       | аренда, доверительное управление                       | аренда, доверительное управление                       | аренда, доверительное управление                       |
| Кадастровый номер                            | 18:26:030203:165                                       | 18:26:030203:175                                       | 18:26:030203:177                                       | 18:26:030203:178                                       | 18:26:030203:180                                      | 18:26:030203:181                                       | 18:26:030203:182                                       | 18:26:030203:183                                       | 18:26:030203:210                                       |
| Кадастровая стоимость, руб.                  | 10 558 451,51  | 65 524 920,80  | 87 101 419,50  | 90 280 107,90  | 134 740 284,26  | 3 424 791,22   | 469 570 254,28   | 112 272 737,67   | 33 472 031,46  |

Источники: данные Балансодержателя, анализ Исполнителя  
 \* АО "Альфа-Банк" (ОГРН: 1027700067328 от 26.07.2002 г.)



Состав объектов трансформаторной подстанции и канализационной насосной станции

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

Источники: данные Балансодержателя, анализ Исполнителя

- Состав объектов трансформаторной подстанции и канализационной насосной станции был определен в соответствии с данными Балансодержателя и данными Технического заключения от 17.12.2020 г.

| Описание нежилого помещения, принадлежащего на праве собственности ООО "Красноборское" |   |
|--|---|
| Показатель   | Значение  |
| Тип объекта  | нежилое помещение                                   |
| Общая площадь, кв. м   | 6 907,4   |
|  | подвала   |
|  | цоколя  |
|  | 1 этажа   |
|  | выше 1 этажа  |
| Высота потолка, м  | 2,8-9,21  |
| Этаж (этажность)   | 1, 2 этажи  |
| Вид права  | собственность                                       |
| Правоподтверждающий документ   | Выписка из ЕГРН №99/2019/256700852 от 13.04.2019 г. |
| Существующие ограничения (обременения) права   | не зарегистрировано                                 |
| Кадастровый номер  | 18:26:030203:201                                    |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 274 075 339,97                                      |

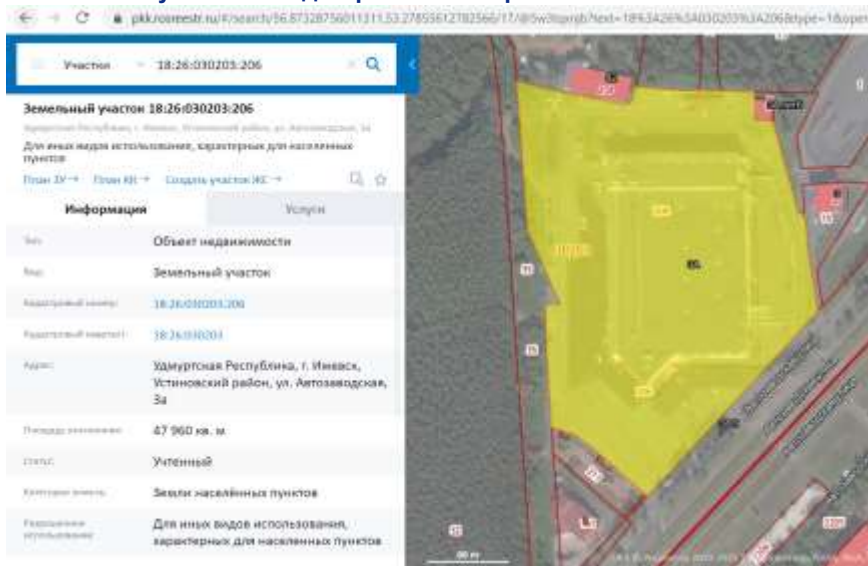
Источники: данные Балансодержателя, анализ Исполнителя  
\* ООО "Красноборское" (ОГРН: 1037800089250 от 24.06.2003 г.)

- ▶ Многофункциональный торгово-ярмарочный комплекс состоит из 10 нежилых помещений, расположенных на разных этажах и имеющих разную площадь. Отделка всех нежилых помещений – тип «стандарт»
- ▶ Данные по первоначальной и остаточной балансовых стоимостях объектов отсутствуют
- ▶ Подробные технические характеристики нежилых помещений представлены в таблицах ранее
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 6
- ▶ Копии документов, предоставленных Заказчиком приведены в Приложении 8

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

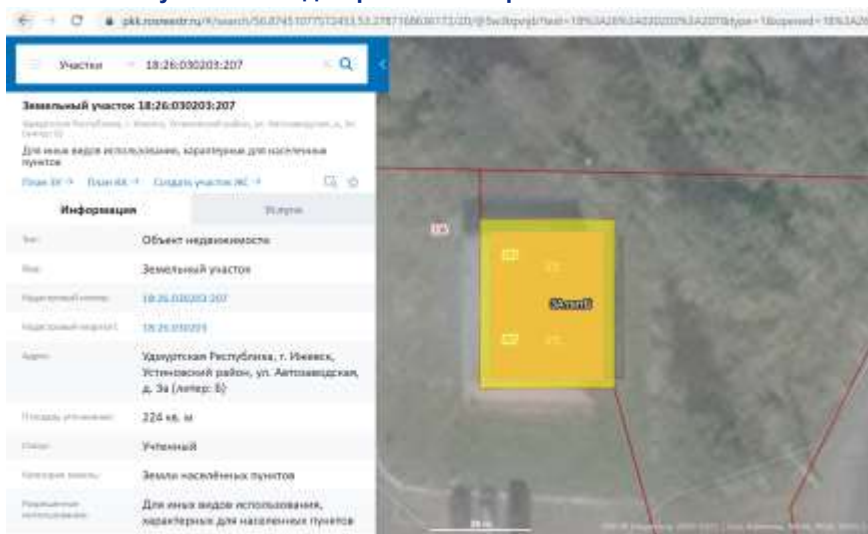
- ▶ Выписка из ЕГРН №99/2019/256700852 от 13.04.2019 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-1078 от 09.07.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-1077 от 09.07.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-1080 от 09.07.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-1083 от 09.07.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-1084 от 09.07.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-836 от 08.06.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-1085 от 09.07.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-1087 от 09.07.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-1088 от 09.07.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-1082 от 09.07.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-1089 от 09.07.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-837 от 08.06.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-838 от 08.06.2020 г.
- ▶ Технические паспорта на объекты недвижимости
- ▶ Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №5885 от 27.01.2015 г.
- ▶ Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №5884 от 27.01.2015 г.
- ▶ Соглашение №5885/1 от 06.04.2015 г. о внесении изменений в договор аренды земли
- ▶ Соглашение №5885/2 от 17.11.2017 г. о внесении изменений в договор аренды земли
- ▶ Соглашение №5884/1 от 17.11.2017 г. о внесении изменений в договор аренды земли
- ▶ Справки об арендных доходах объекта и расходах на содержание имущества по данным управляющей компании Балансодержателя от 30.04.2021 г.
- ▶ Договор купли-продажи №1-2017/ИИ от 04.10.2017 г.
- ▶ Техническое заключение о состоянии строительных конструкций здания общественного назначения, его помещений и инженерно-технического обустройства, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а от 17.12.2020 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 8

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



Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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



Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

**Описание земельных участков**

| Показатель   | Значение  | Значение  |
|--|---|---|
| Местоположение   | Удмуртская Республика, г. Ижевск, Устиновский район, ул. Автозаводская, За  | Удмуртская Республика, г. Ижевск, Устиновский район, ул. Автозаводская, д. За (литер: Б)  |
| Площадь земельного участка, кв. м                                  | 47 960  | 224   |
| Кадастровый номер  | 18:26:030203:206  | 18:26:030203:207  |
| Здание, расположенное на земельном участке                         | многофункциональный торгово-ярмарочный комплекс (18:26:030203:163), КНС (18:26:030203:176)  | ТП-РП (18:26:030203:164)  |
| Рельеф и форма участка   | рельеф спокойный, форма многоугольная   | рельеф спокойный, форма прямоугольная   |
| Категория земель   | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  |
| Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра) | эксплуатация и обслуживание торгово-развлекательного комплекса  | эксплуатация и обслуживание трансформаторной подстанции   |
| Наличие инженерных коммуникаций                                    | электроснабжение, водоснабжение, канализация  | электроснабжение  |
| Вид права  | долгосрочная аренда   | долгосрочная аренда   |
| Правоподтверждающий документ                                       | Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-837 от 08.06.2020 г.<br>Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №5885 от 27.01.2015 г.<br>Соглашение №5885/1 от 06.04.2015 г. о внесении изменений в договор аренды земли<br>Соглашение №5885/2 от 17.11.2017 г. о внесении изменений в договор аренды земли | Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-838 от 08.06.2020 г.<br>Соглашение №5885/1 от 06.04.2015 г. о внесении изменений в договор аренды земли<br>Соглашение №5884 от 27.01.2015 г. |
| Субъект права  | АО "Альфа-Банк" - 37 408,8 кв. м<br>ООО "Красноборское" - 10 551,2 кв. м  | АО "Альфа-Банк"   |
| Существующие ограничения (обременения) права                       | не зарегистрировано   | не зарегистрировано   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 199 521 273,6   | 164 808,0   |

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

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

|  | стр. |  | стр. |
|--|------|--|------|
| <b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>   | 4    | <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  | 41   |
| <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>  | 9    | <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b> | 60   |
| <b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>  | 12   | <b>Приложения</b>  | 63   |
| <b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>   | 14   |  |      |
| <b>Основные факты и выводы</b>   | 17   |  |      |
| <b>Описание Объекта оценки</b>   | 21   |  |      |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   |      |  |      |
| ▶ Обзор макроэкономической ситуации в России   | 30   |  |      |
| ▶ Краткая характеристика региона   | 33   |  |      |
| ▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости   | 35   |  |      |
| ▶ Обзор рынка торговой недвижимости регионов России  | 37   |  |      |
| ▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен | 39   |  |      |

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2025 гг.

| Экономические показатели                         | 2019(Ф) | 2020(О) | 2021(П) | 2022(П) | 2023(П) | 2024(П) | 2025(П) |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Индекс потребительских цен*                      | 4,5%    | 3,4%    | 3,9%    | 4,2%    | 3,9%    | 4,0%    | 4,1%    |
| Индекс цен производителей*                       | 2,0%    | (3,7)%  | 4,0%    | 2,2%    | 4,8%    | 4,3%    | 4,3%    |
| Рост среднемесячной номинальной заработной платы | 9,2%    | 5,1%    | 6,1%    | 6,2%    | 6,2%    | 6,1%    | 6,0%    |

Источник: EIU

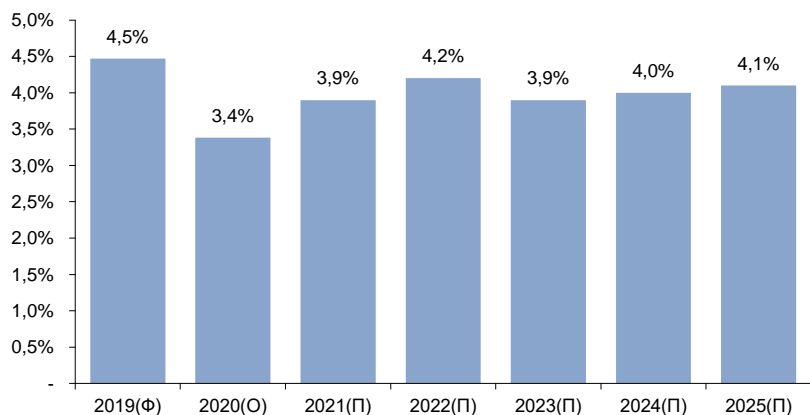
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, \* – среднегодовой показатель

### Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в январе 2021 г. ВВП сократился на -2,4% г/г (по итогам 2020 года, по первой оценке Росстата, снижение составило -3,1%)
- Снижение оборота розничной торговли в январе 2021 г. замедлилось до -0,1% г/г (-3,6% г/г в декабре 2020 г.). Впервые с апреля 2020 г. спрос на непродовольственные товары вырос – на 0,9% г/г (-2,6% г/г месяцем ранее). В продовольственном сегменте зафиксировано минимальное снижение в течение 10 последних месяцев (-1,0% г/г после -4,5% г/г в декабре 2020 г.)
- Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-9,4% г/г в январе после -11,1% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-11,9% г/г после -20,9% г/г месяцем ранее), в том числе, на фоне ослабления карантинных ограничений в ряде регионов
- Объем строительных работ в январе находился на уровнях прошлого года (0,1% г/г после роста на 0,9% г/г в декабре)
- Спад в добывающем комплексе несколько сократился (до -7,1% г/г в январе после -7,5% г/г месяцем ранее) на фоне планового ослабления ограничений в рамках сделки ОПЕК+, однако продолжает вносить значимый негативный вклад в динамику ВВП в целом
- Снижение выпуска обрабатывающей промышленности (-1,0% г/г после роста на 7,9% г/г в декабре) было обусловлено, в том числе, высокой базой прошлого года – в первую очередь, в пищевой промышленности (рост на 9,6% г/г в январе 2020 г.). Отрицательный вклад также внесли отрасли нефтепереработки, металлургии и отдельные отрасли машиностроения производство непродовольственных потребительских товаров (фармацевтика, легкая промышленность, производство мебели), наблюдалась положительная динамика выпуска
- Снижение грузооборота транспорта составило -2,0% г/г в январе после -1,3% г/г в декабре. Как и в предшествующие месяцы, основной негативный вклад вносит трубопроводный транспорт, при этом по сравнению с декабрем значительно улучшились показатели воздушного и автомобильного транспорта

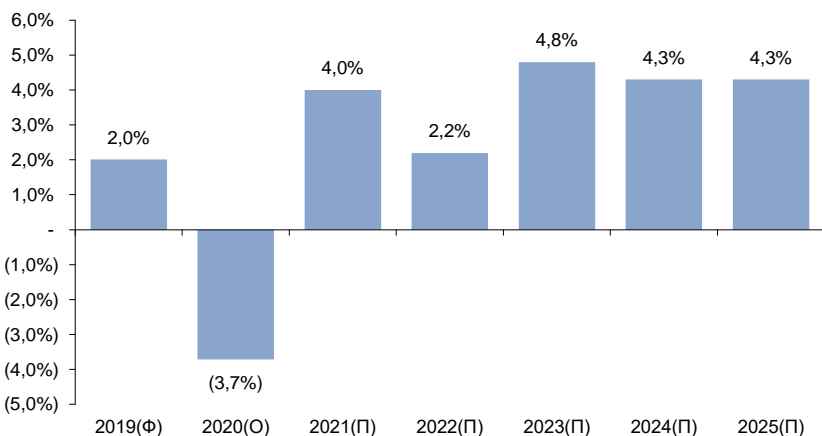
- По данным ЦБ РФ в январе–феврале российская экономика росла, несколько превосходя ожидания. В частности, выход на докоронавирусный уровень и его превышение происходит во все большее количество отраслей, в частности в электроэнергетике. Превышение докоронавирусного уровня электропотребления указывает на завершение процесса восстановления и дальнейший рост в большинстве энергоемких отраслей (нефтедобыча – важное исключение), в частности в обрабатывающей промышленности
- Экономическая активность в январе–феврале росла (с поправкой на сезонность), поддерживаемая активным восстановлением в экспортных отраслях и отраслях промежуточного потребления. Потребительские отрасли демонстрировали умеренный рост. Электропотребление превысило докоронавирусный уровень, указывая на завершение процесса восстановления и дальнейший рост в большинстве энергоемких отраслей, в частности в обрабатывающей промышленности
- Кредитная активность в январе–феврале сохранялась высокой, в том числе благодаря мягкой денежно-кредитной политике, регуляторным послаблениям и мерам господдержки, что продолжает оказывать поддержку внутреннему спросу
- Рост кредитования в начале 2021 г. продолжился, поддерживая восстановление экономической активности. Прирост рублевого розничного кредитования ускорился до 3,4% м/м S/A. Основным драйвером роста по-прежнему выступает ипотека, которая продолжает поддерживаться низкими ставками и действием льготных программ. Объем выдач рублевых ипотечных кредитов в январе вырос на 37,4% г/г, при этом значительная часть прироста определяется динамикой вторичного рынка – выдачи по ДДУ увеличились меньше, чем по портфелю в целом (на 35,3% г/г). В результате рост рублевого ипотечного портфеля составил 21,8% г/г, с учетом ипотечных ценных бумаг – 22,3%
- Потребительская активность, сдерживавшаяся в конце 2020 г. обострением эпидемической ситуации, в январе резко выросла (рост оборота розничной торговли на 3,8% м/м SA после 0,0% м/м SA в декабре) и достигла докоронавирусных уровней (-0,1% г/г после -3,6% г/г в декабре)
- В целях стабилизации выросших в цене продовольственных товаров Правительство Российской Федерации вводит новые механизмы регулирования, в том числе таможенного. С 2 июня будет введена плавающая пошлина на экспорт зерновых культур в размере 70% от разницы между экспортной и базовой ценами. Собранные средства предполагается перераспределить в виде субсидии пропорционально объему производства
- Без такой настройки механизма распределения пошлин и буфера существуют риски негативного влияния на предложение в зерновом сегменте, реализация которых может частично или полностью нивелировать первоначальный стабилизирующий эффект на ценовую динамику

### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2025 гг.



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

### Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2019-2025 гг.



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

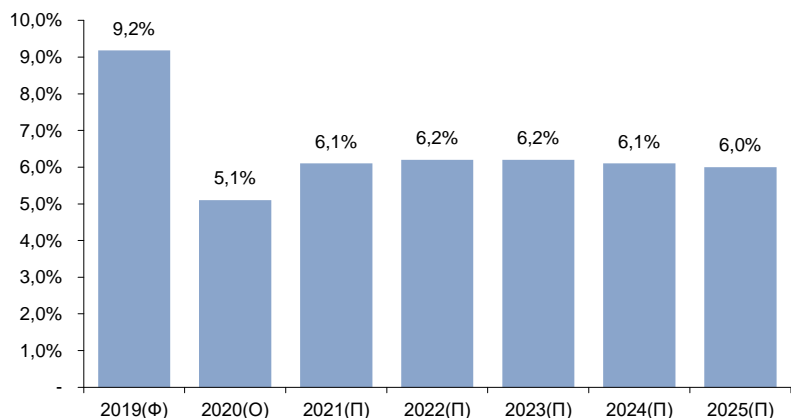
### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ В феврале годовая инфляция достигла 5,7% из-за сохранения повышенных текущих темпов роста цен с поправкой на сезонность, а также эффекта низкой базы февраля 2020 г. Опережающие индикаторы роста цен, в том числе цены производителей потребительских товаров и опросные данные предприятий, указывают на вероятное сохранение весной повышенных текущих месячных темпов роста цен (с поправкой на сезонность) вследствие роста издержек, в том числе связанных с перебоями в логистике поставок и перевозок. В результате увеличилась вероятность того, что к концу года инфляция окажется близко к верхней границе прогноза Банка России 3,7-4,2%, а возврат инфляции к 4,0% произойдет в 2022 г.
- ▶ На динамику цен в начале года продолжает действовать большое количество разнонаправленных факторов. После исчерпания влияния краткосрочных проинфляционных факторов можно ожидать постепенного замедления месячного роста цен до уровня, близкого к 4% в пересчете на год
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2021 г. составит 3,9%, в 2022 г. – 4,2%, что сопоставимо с целевыми уровнями инфляции Банка России – 3,7-4,2% в 2021 г. и 4,0% в 2022 г.
- ▶ Согласно данным Банка России, дезинфляционные риски со стороны спроса ослабевают на фоне восстановления доходов. При этом сохраняется влияние на динамику цен со стороны проинфляционных факторов устойчивого характера со стороны предложения, связанных с ростом издержек производителей. Действие последних может сдерживать замедление инфляции в течение 2021 г. и задерживать ее возврат к 4,0% до 2022 г.

### Платежный баланс

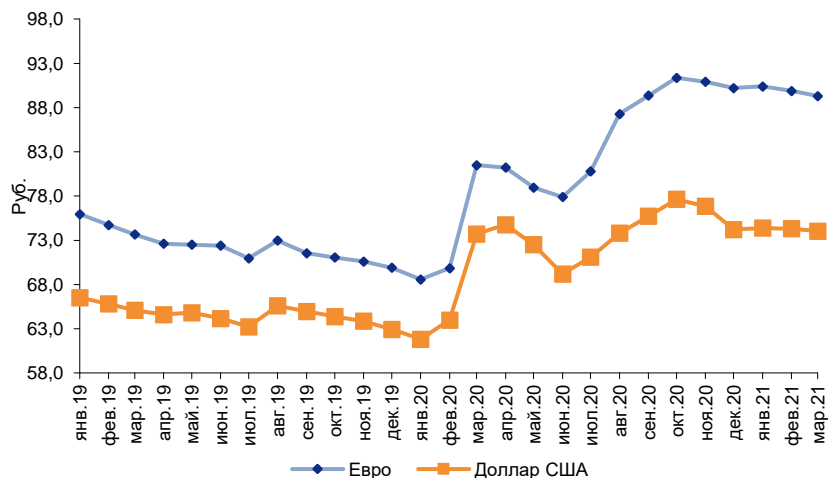
- ▶ По предварительной оценке Банка России, в январе-феврале 2021 г. положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации составило 13,1 млрд долл. США, уменьшившись на 4,5 млрд долл. США по сравнению с показателем сопоставимого периода 2020 г.
- ▶ Ключевую роль сыграло ослабление профицита внешней торговли товарами в результате снижения стоимостных объемов экспортных поставок углеводородного сырья, а также вследствие увеличения импорта товаров. При этом ухудшение внешнеторгового баланса было частично нивелировано сокращением дефицита баланса услуг
- ▶ Сальдо финансовых операций частного сектора по итогам января-февраля 2021 г. сложилось в размере 12,0 млрд долл. США (14,7 млрд долл. США в сопоставимом периоде прошлого года) и сформировано в основном наращиванием иностранных активов как банками, так и прочими секторами
- ▶ Международные резервы увеличились на 0,5 млрд долл. США в основном за счет операций по покупке иностранной валюты, осуществленных Банком России на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила

### Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



Источник: IHS Markit  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Курсы доллара США и евро в 2019 - 2021 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам МЭР, в 2020 г. общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 101,5 тыс. человек (-2,3% м/м SA1). Уровень безработицы снизился по сравнению с декабрем на 0,1 п.п. и составил 5,8% от рабочей силы (с исключением сезонности – 5,7% SA после 5,9% SA месяцем ранее)
- ▶ По итогам 2020 г. наблюдался уверенный рост заработных плат. Так, рост номинальной заработной платы в декабре 2020 г. ускорился до 9,7% г/г (+4,6% г/г в ноябре 2020 г.), реальной заработной платы – до 4,6% г/г (+0,2% г/г в ноябре). В 4 кв. 2020 г. номинальные значения увеличились на 6,7% г/г после 5,4% г/г в 3 кв. 2020 г., реальные – на 2,2% г/г (+1,8% г/г кварталом ранее). В целом за 2020 г., по предварительным данным, заработная плата в номинальном выражении выросла на 6,0%, рост заработной платы в реальном выражении составил 2,5% (+9,5% и +4,8% в 2019 г. соответственно)

### Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в феврале по сравнению с прошлым месяцем курс рубля укрепился к доллару на 0,1% по номинальному курсу. Средний номинальный курс доллара за февраль равнялся 74,32 рубля (против 74,39 рубля в январе), средний курс с начала года — 74,35 рубля за доллар
- ▶ Зафиксировано укрепление курса рубля к евро в феврале на 0,6% по номинальному курсу против снижения в январе на 0,2%. Средний номинальный курс евро в феврале — 89,88 рубля (против 90,38 в январе). Средний курс января - февраля 2021 г. равен 90,11 рубля за евро

Оперативные индикаторы указывают на продолжение роста экономики в феврале. Среднедневной объем входящих платежей, проведенных через платежную систему Банка России, остается выше уровня IV квартала 2020 г. Наиболее устойчивая положительная динамика финансовых потоков наблюдается в отраслях внутреннего спроса. Прежде всего это касается отраслей потребительского спроса, который, судя по всему, выступит основным драйвером дальнейшего восстановления экономики



## Краткая характеристика региона (1/2)

### Герб г. Ижевска



Источник: Открытые источники

### Схема г. Ижевска



Источник: Открытые источники

### Основная информация

- ▶ Ижевск – двадцатый по численности населения город Российской Федерации, крупный промышленный, торговый, научно-образовательный и культурный центр Поволжья и Урала, столица Удмуртской Республики. Образует городской округ город Ижевск
- ▶ Общая площадь города – 315,15 кв. км, общая численность населения 648 146 человек (на 2020 г.)
- ▶ Город располагается в восточной части Восточно-Европейской равнины, в междуречье Вятки и Камы, на несудоходной реке Иж, правом притоке реки Камы. Главный водоем города — созданный во второй половине XVIII века Ижевский пруд, площадь акватории которого составляет 2 200 га
- ▶ Климат: умеренно континентальный

### Экономика

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

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

### Транспорт

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

## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

## Ценообразующие факторы

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

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

### Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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

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

Источник: Анализ Исполнителя

*Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:*

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

| Основные индикаторы рынка  |      |      |       |
|--|------|------|-------|
| Показатель   | 2018 | 2019 | 2020  |
| Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м            | 27,6 | 28,2 | 28,9  |
| Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м             | 576  | 558  | 655   |
| Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м   | 16,9 | 17,2 | 17,3  |
| Объем введенных торговых площадей в регионах России, тыс. кв. м    | 363  | 313  | 144,2 |
| Количество открытых ТЦ, штук                                       | 20   | 13   | 3     |
| Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек | 189  | 193  | 197   |

Источник: Colliers International

## Динамика общего количества площадей в регионах России (исключая Москву и Санкт-Петербург)



Источник: Colliers International

## Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

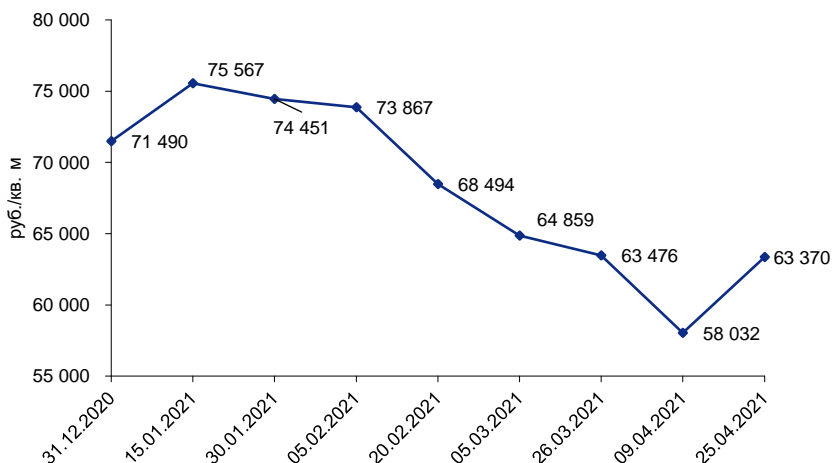
### Предложение

- ▶ Одним из главных вызовов 2020 г. стала пандемия коронавируса, которая повлияла на деятельность многих ТЦ. В целом за 2020 г. было открыто три торговых объекта: KazanMall в г. Казань (53 000 кв. м), Green Park (ex-Golden Park) в г. Нижневартовск (50 674 кв. м), «Балтия Молл» в г. Калининград (40 500 кв. м). 10 проектов, ранее заявленных к открытию в 2020 г., были перенесены на 2021 г. Многие ритейлеры ставили на паузу подписания договоров аренды до стабилизации ситуации, в связи с этим собственники торговых центров принимали решение о переносе открытий, чтобы не выводить на рынок менее заполненный объект. По итогам года обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей в региональных городах России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) выросла до 135 кв. м (против 134 кв. м в 2019 г.)
- ▶ По итогам 12 месяцев открылось в два раза меньше торговых объектов в России. Наибольший объем переносов был зафиксирован в регионах России — 76%, когда, например, в Московском регионе данный показатель составил 19%, в Санкт-Петербурге — 13%. Среди заявленных к открытию в 2021 г. торговых центров наибольшее количество площадей находится в региональных городах (61%), наименьшее — в Санкт-Петербурге (3%)
- ▶ Среди городов-миллионников в топ-5 по обеспеченности качественными торговыми центрами входят такие города, как Самара, Екатеринбург, Москва, Санкт-Петербург и Нижний Новгород. Омск и Пермь являются наименее обеспеченными городами миллионниками из-за низкого уровня развития качественной торговой недвижимости, однако в 2021 г. ожидается к вводу несколько торговых объектов: «Планета», «Эспланада» (1-я очередь) и др. Ощутимо показатель по обеспеченности вырос в Казани (+12%) в связи с открытием нового ТРЦ KazanMall, в Москве и Санкт-Петербурге показатель вырос на 5% и 4% соответственно

### Спрос

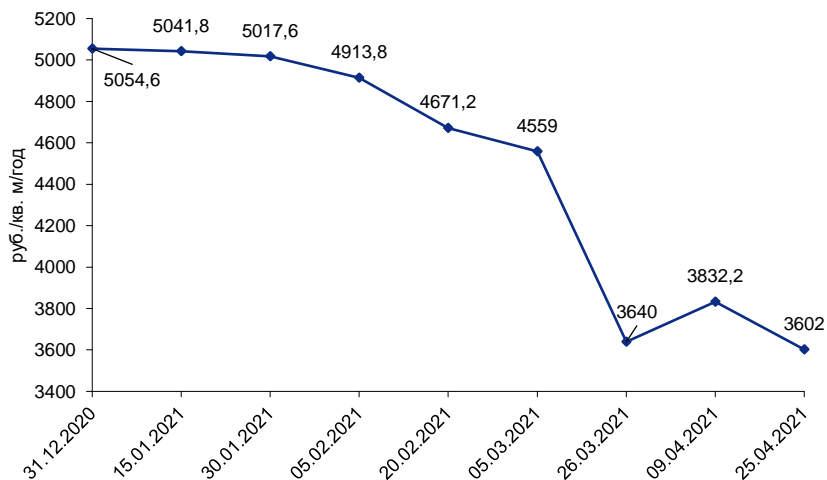
- ▶ Несмотря на сложный для ритейлера год, многие локальные и международные бренды расширяли свое присутствие на российском рынке. В качестве первых выходов в региональные города бренды отдают предпочтения открытиям в новых торговых объектах
- ▶ Посещаемость в региональных торговых центрах после повторного открытия восстанавливается по-разному, в зависимости от действующих ограничений (в ряде регионов они вводятся повторно), уровня доходов населения и наличия качественного предложения торговых площадей. Более высокие показатели трафика и продаж характерны для современных торговых центров, расположенных в крупных и более богатых городах. Покупатели медленнее возвращаются в торговые центры в городах с низким уровнем доходов, а также в городах, где по-прежнему сохраняется дефицит качественного предложения

### Динамика средней цены предложения торговых помещений в г. Ижевске



Источник: Аналитика Restate

### Динамика средней цены аренды торговых помещений в г. Ижевске



Источник: Аналитика Restate

- ▶ Сегодня наибольшим потенциалом для строительства торговой недвижимости обладают города с численностью населения от 100 до 300 тыс. человек, для которых характерен дефицит качественного предложения торговых объектов и высокий уровень доходов населения. Как правило, это вторые и третьи по численности населения города после административного центра (Братск, Великие Луки, Волгодонск), а также города, расположенные на Севере и Дальнем Востоке (Ноябрьск, Ханты-Мансийск, Якутск, Магадан, Благовещенск, Петропавловск-Камчатский, Хабаровск)

#### Интернет-торговля

- ▶ За последние 7 лет объем российского рынка интернет-торговли в денежном выражении вырос в 6 раз. Особенно резкий рост наблюдается в последние 3 года. Во многом допандемийный рост можно связать с майскими указами президента от 2018 г. и, в частности, с реализацией национального проекта «Цифровая экономика России», который был подписан в конце 2018 г. По оценкам экспертов в 2019 г., объем рынка в 2020 г. даже по самым оптимистичным прогнозам не должен был превышать 2,4 трлн рублей, однако повсеместный локдаун вынудил многих предпринимателей, тянувших с переходом в онлайн, в короткие сроки переориентировать работу своего бизнеса. Компании стали обращаться к фирмам-посредникам, таким как Ozon и Wildberries
- ▶ По данным Росстата, в октябре 2020 г. объемы продаж через интернет в России выросли на 11,2% (в сопоставимых ценах) по сравнению с сентябрем 2020 г., а по сравнению с октябрём 2019 г. — в 2,4 раза. Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций выросла до 5,9% с 2,8% по сравнению с октябрём 2019 г. В общем объеме интернет-торговли более 60% приходится на долю компаний DNS, Ozon, Wildberries, «М.Видео», «Ситилинк»

#### Прогноз

- ▶ В 2021 г. планируется к открытию 16 торговых объектов в регионах России суммарной арендопригодной площадью 688,6 тыс. кв. м. При этом около 44% от общего количества объектов, анонсированных к открытию, придется на Приволжский федеральный округ. Основной вклад в ускорение инфляции в 2020 г. внесло произошедшее ослабление валютного курса — по оценке Минэкономразвития, около 1,5 п.п. (из 2,5 п.п. увеличения годовой инфляции в декабре по сравнению с январем). Вместе с тем, с учетом стабилизации ситуации на валютном рынке, эффект переноса валютного курса, по оценке замминистра экономического развития России, будет исчерпан в 1 кв. 2021 г. В 2021 г. ожидается рост реальных заработных плат умеренными темпами (2,2%). Рост реальных располагаемых доходов населения прогнозируется на уровне 3,0% за счет восстановления доходов от собственности и предпринимательской деятельности после существенного спада в 2020 г.

## Предложения по продаже торговых центров

| Адрес (местоположение) объекта   | Общая площадь, кв. м | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв. м | Источник  |
|--|----------------------|------------------------|------------------------------|---|
| <i>в Удмуртской республике</i>   |                      |                        |                              |   |
| Завьяловский район, Пирогово деревня, ул. Азина, 21  | 1 300,0              | 80 000 000             | 61 538                       | <a href="https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/249636420/">https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/249636420/</a>   |
| Сарапул, ул. Гагарина, 28Б   | 1 300,0              | 58 500 000             | 45 000                       | <a href="https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/248712475/">https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/248712475/</a>   |
| Ижевск, р-н Ленинский, ул. Азина, 78   | 1 454,0              | 71 000 000             | 48 831                       | <a href="https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/251314155/">https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/251314155/</a>   |
| Ижевск, р-н Устиновский, мкр. Восточный, ул. Имени Татьяны Барамзиной, 74А/1                 | 2 484,1              | 150 000 000            | 60 384                       | <a href="https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/251315192/">https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/251315192/</a>   |
| Ижевск, р-н Ленинский, ул. Азина, 288  | 2 178,9              | 100 000 000            | 45 895                       | <a href="https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/251315081/">https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/251315081/</a>   |
| Ижевск, р-н Первомайский, мкр. Южный, Удмуртская ул., 161А                                   | 2 617,6              | 289 493 120            | 110 595                      | <a href="https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/225977970/">https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/225977970/</a>   |
| Ижевск, ул. Азина, 288   | 2 178,9              | 100 000 000            | 45 895                       | <a href="https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimo-st/prodaetsya_nezhiloe_zdanie_tts_rashal_2068166113">https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimo-st/prodaetsya_nezhiloe_zdanie_tts_rashal_2068166113</a> |
| Ижевск, ул. Азина, 96Ак1   | 1 755,0              | 76 023 007             | 43 318                       | <a href="https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimo-st/torgovyy_kompleks_karavan_1755_m_2065488563">https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimo-st/torgovyy_kompleks_karavan_1755_m_2065488563</a>           |
| Ижевск, ул. Старая Воложка, 1  | 1 500,0              | 38 962 000             | 25 975                       | <a href="https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimo-st/torgovyy_tsentr_bulvar_im_gurkina_2079996734">https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimo-st/torgovyy_tsentr_bulvar_im_gurkina_2079996734</a>         |
| <i>в городах других регионов России, сопоставимых с г. Ижевском по численности населения</i> |                      |                        |                              |   |
| Кировская область, Киров, р-н Ленинский, мкр. Сельмаш, ул. Щорса, 79                         | 5 510,0              | 175 557 684            | 31 862                       | <a href="https://kirov.cian.ru/sale/commercial/223212253/">https://kirov.cian.ru/sale/commercial/223212253/</a>   |
| Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, Московский просп., 38к3                          | 4 894,8              | 134 200 000            | 27 417                       | <a href="https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/170272225/">https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/170272225/</a>   |
| Кировская область, Киров, р-н Ленинский, мкр. Автовокзал, ул. Карла Маркса, 127              | 4 637,6              | 114 000 000            | 24 582                       | <a href="https://kirov.cian.ru/sale/commercial/251592893/">https://kirov.cian.ru/sale/commercial/251592893/</a>   |
| Чувашская респ., Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Октября, ул. 50 лет Октября, 13            | 14 472,6             | 300 000 000            | 20 729                       | <a href="https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/211162232/">https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/211162232/</a>   |
| Свердловская область, Нижний Тагил, р-н Тагилстроевский, Садовая ул., 83                     | 7 055,3              | 297 000 001            | 42 096                       | <a href="https://ekb.cian.ru/sale/commercial/191101897/">https://ekb.cian.ru/sale/commercial/191101897/</a>   |
| <b>Минимальное значение</b>  |                      |                        | <b>20 729</b>                |   |
| <b>Максимальное значение</b>   |                      |                        | <b>110 595</b>               |   |
| <b>Среднее значение</b>  |                      |                        | <b>45 294</b>                |   |

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи составила 45 294 руб./кв. м, минимальное значение составило 20 729 руб./кв. м, максимальное значение составило 110 595 руб./кв. м

### Предложения по аренде помещений в торговых центрах г. Ижевска

| Адрес (местоположение) объекта                                 | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб./мес. | Цена предложения, руб./кв. м/год | Источник  |
|--|----------------|-----------------------------|----------------------------------|---|
| Удмуртская Республика, Ижевск, улица имени Вадима Сивкова, 150 | 900,0          | 585 000                     | 7 800                            | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/257169492">https://www.cian.ru/rent/commercial/257169492</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, улица Карла Маркса, 1           | 10,0           | 7 000                       | 8 400                            | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/202747670">https://www.cian.ru/rent/commercial/202747670</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, улица Карла Маркса, 1           | 9,0            | 9 000                       | 12 000                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/214392647">https://www.cian.ru/rent/commercial/214392647</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, Пушкинская улица, 165           | 15,0           | 12 000                      | 9 600                            | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/254055147">https://www.cian.ru/rent/commercial/254055147</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, улица Ворошилова, 109А          | 30,0           | 27 000                      | 10 800                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/228450965">https://www.cian.ru/rent/commercial/228450965</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, улица 9 Января, 217А            | 63,0           | 31 500                      | 6 000                            | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/256453629">https://www.cian.ru/rent/commercial/256453629</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, Удмуртская улица, 304           | 170,0          | 60 000                      | 4 235                            | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/257009590">https://www.cian.ru/rent/commercial/257009590</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, 2-я Подлесная улица, 6          | 91,0           | 72 800                      | 9 600                            | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/232276616">https://www.cian.ru/rent/commercial/232276616</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, улица 10 лет Октября, 43А       | 150,0          | 75 000                      | 6 000                            | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/256452424">https://www.cian.ru/rent/commercial/256452424</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, улица Карла Маркса, 244         | 175,0          | 105 000                     | 7 200                            | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/204147084">https://www.cian.ru/rent/commercial/204147084</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, улица Пойма, 7                  | 180,0          | 108 000                     | 7 200                            | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/245904215">https://www.cian.ru/rent/commercial/245904215</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, улица Пойма, 17                 | 190,0          | 133 000                     | 8 400                            | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/245904767">https://www.cian.ru/rent/commercial/245904767</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, Пушкинская улица, 268Г          | 144,6          | 144 600                     | 12 000                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/254802139">https://www.cian.ru/rent/commercial/254802139</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, Пушкинская улица, 165           | 9,0            | 13 000                      | 17 333                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/250556602">https://www.cian.ru/rent/commercial/250556602</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, улица 9 Января, 223             | 13,0           | 19 500                      | 18 000                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/255093869">https://www.cian.ru/rent/commercial/255093869</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, Пушкинская улица, 165           | 30,0           | 20 000                      | 8 000                            | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/254958843">https://www.cian.ru/rent/commercial/254958843</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, улица Маяковского, 48           | 180,0          | 72 000                      | 4 800                            | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/247145271">https://www.cian.ru/rent/commercial/247145271</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, улица Карла Маркса, 1к3         | 240,0          | 108 000                     | 5 400                            | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/198514277">https://www.cian.ru/rent/commercial/198514277</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, Широкий переулок, 53            | 382,9          | 114 488                     | 3 588                            | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/252187473">https://www.cian.ru/rent/commercial/252187473</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, улица Михаила Петрова, 2Б       | 300,0          | 300 000                     | 12 000                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/229832923">https://www.cian.ru/rent/commercial/229832923</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, улица Карла Маркса, 23          | 66,0           | 16 500                      | 3 000                            | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/225967783">https://www.cian.ru/rent/commercial/225967783</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, улица Холмогорова, 17А          | 22,6           | 39 272                      | 20 880                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/254505967">https://www.cian.ru/rent/commercial/254505967</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, Красноармейская улица, 126к4    | 55,0           | 55 000                      | 12 000                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/249129956">https://www.cian.ru/rent/commercial/249129956</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, улица Маяковского, 47           | 302,0          | 135 900                     | 5 400                            | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/246033254">https://www.cian.ru/rent/commercial/246033254</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, улица Азина, 78                 | 533,0          | 213 200                     | 4 800                            | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/253179776">https://www.cian.ru/rent/commercial/253179776</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, Удмуртская улица, 304           | 460,0          | 598 000                     | 15 600                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/249046648">https://www.cian.ru/rent/commercial/249046648</a> |
| Удмуртская Республика, Ижевск, улица Орджоникидзе, 2           | 3 500,0        | 1 295 000                   | 4 440                            | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/205397742">https://www.cian.ru/rent/commercial/205397742</a> |
| <b>Минимальное значение</b>                                    |                |                             | <b>3 000</b>                     |   |
| <b>Максимальное значение</b>                                   |                |                             | <b>20 880</b>                    |   |
| <b>Среднее значение</b>  |                |                             | <b>9 055</b>                     |   |

Источник: Анализ Исполнителя



|  | стр. |
|--|------|
| <b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>   | 4    |
| <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>  | 9    |
| <b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>  | 12   |
| <b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>   | 14   |
| <b>Основные факты и выводы</b>   | 17   |
| <b>Описание Объекта оценки</b>   | 21   |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   | 29   |
| <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  |      |
| ▶ Общая методология оценки   | 42   |
| ▶ Обоснование применимости подходов к оценке   | 46   |
| ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом  | 54   |
| <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b> | 60   |
| <b>Приложения</b>  | 63   |

### Общий подход к оценке

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

### Термины и определения

#### Общие понятия оценки (ФСО №1)

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

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

#### Термины и определения, используемые в отчете

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

#### Подходы к оценке (ФСО №1)

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

### Виды стоимости (135-ФЗ)

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

### Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

### Теория оценки

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

### Затратный подход

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

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

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

$$PC = CZU + 3B_{окс}/33_{окс} * P_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZU – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{окс}/33_{окс}$  – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$P_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ( $3B_{окс}/33_{окс}$ )

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ( $P_{дев}$ )

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

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

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

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

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

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

– Экономическое (внешнее) устаревание ( $Y_{экон}$ ) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными 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 справедливой информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
  - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
  - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
  - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
    - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода
    - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
    - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

### Доходный подход

- ▶ Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Условия применения доходного подхода
  - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- ▶ Методология доходного подхода
  - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
  - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
    - ▶ **Метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту
    - ▶ **Метод дисконтирования денежных потоков** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость
    - ▶ **Метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

### Обоснование применимости подходов к оценке

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

### Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости Объекта оценки

#### ▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)
- В рамках данного расчета оценке подлежат часть специализированных объектов, входящих в состав Объекта оценки, а именно трансформаторная подстанция с распределительным узлом и канализационная насосная станция. Заказчиком была предоставлена информация, позволяющая провести расчет стоимости затратным подходом. Для двух объектов недвижимого имущества, относящихся к сооружениям, расчет был проведен методом пересчета по цене завода-изготовителя

#### ▶ Сравнительный подход

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

- Кроме того, Объект оценки представляет собой торговый комплекс (группу торговых помещений и вспомогательных объектов). Данный вид недвижимости при хороших перспективах развития бизнеса представляет большой интерес и для покупателей, и для возможных инвесторов. Справедливая стоимость торгового центра во многом зависит от перспектив дальнейшего развития бизнеса: чем выше потенциальная доходность, тем выше стоимость торгового центра. Поэтому основным подходом к оценке торгового центра является доходный подход. Поэтому Исполнитель принял решение не применять сравнительный подход

#### ▶ Доходный подход

- В соответствии с п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок торговой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка торговой недвижимости г. Ижевска»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода

#### ▶ Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки определялась с использованием методов доходного и затратного подходов

#### ▶ В рамках выбранного доходного подхода использовался метод капитализации по расчетным моделям и метод пересчета по цене завода-изготовителя

## Определение стоимости объектов недвижимого имущества затратным подходом

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

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

- ▶ Расчет стоимости затратным подходом производился в следующей последовательности:

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

- ▶ Определение затрат на создание объектов капитального строительства

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

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

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

- ▶ «Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2016 года выпуска
- ▶ «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2016 года выпуска
- ▶ Ежеквартальный справочник «Индексы цен в строительстве» №102, январь 2018 г - Ежеквартальный справочник «Индексы цен в строительстве» №110, январь 2020 г.

- При расчете затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства применялись следующие поправки:

- ▶ поправка на дату издания справочника
- ▶ поправка на тип конструктивной системы
- ▶ поправка на стоимость строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений

- ▶ Расчет поправок

- поправка на дату издания справочника (дату оценки). Данная поправка определялась в зависимости от года издания справочника, используемого для подбора аналога

- ▶ при использовании справочника 2016 г., поправка определяется на основании Справочника «Индексы цен в строительстве» №103 и №112, раздел 2.1 «Средние региональные индексы», и на основе прогнозных данных линии тренда. Для Удмуртской республики индекс на 01.01.2018 г. составил 9,414, на 01.05.2021 г. – 10,449. Таким образом поправка составила 1,110 (10,449 / 9,414)

- поправка на тип конструктивной системы – удельный показатель стоимости замещения объекта-аналога корректировался на различие в типах конструктивных систем на основании информационных аналитических данных

- поправка на стоимость строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по состоянию на дату издания справочника Ко-Инвест – Индексы цен в строительстве

- ▶ Данная поправка определялась на основании различных источников, в зависимости от года издания справочника, используемого для подбора аналога
  - при использовании справочника 2016 г., поправка определялась на основании Справочника «Индексы цен в строительстве» №102
  - Вышеуказанные индексы приведены в таблице далее

Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Российской Федерации на 01.01.2018 г

| Конструктивная система | Удмуртская республика |
|------------------------|-----------------------|
| КС-1                   | 1,079                 |
| КС-1А                  | 0,978                 |
| КС-2                   | 1,014                 |
| КС-3                   | 0,974                 |
| КС-4                   | 1,009                 |
| КС-5                   | 0,979                 |
| КС-6                   | 1,045                 |
| КС-6а                  | 1,010                 |
| КС-6б                  | 1,021                 |
| КС-7                   | 1,061                 |
| КС-8                   | 0,992                 |
| КС-9                   | 1,049                 |
| КС-10                  | 1,002                 |
| КС-11                  | 1,120                 |
| КС-12                  | 0,940                 |
| КС-13                  | 1,061                 |
| КС-14                  | 0,970                 |
| КС-15                  | 0,915                 |

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

## ► Определение прибыли предпринимателя

- Прибыль предпринимателя (Пдев) в рамках настоящего расчета была определена согласно информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2020 г., стр. 30, табл. 17). Так как трансформаторная подстанция и канализационная насосная станция обслуживают торгово-развлекательный комплекс, то значение прибыли предпринимателя определялось как для торговых объектов. Среднее значение прибыли предпринимателя для торговых объектов составило 18%

## Определение величины накопленного износа объектов недвижимости

### ► Накопленный износ определяется по следующей формуле:

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

► **Накопленный износ (Инак)** – общее обесценение объекта, вызванное износом и устареванием всех видов, которым подвергся объект к моменту определения стоимости

► **Физический износ (Ифиз)** – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта:

► В рамках настоящего Отчета физический износ для зданий ТП-РП и КНС определялся методом срока жизни, а для оборудования, входящего в состав оцениваемых объектов - экспертным методом

### Экспертный метод

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

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

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

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



## Метод срока жизни

- В соответствии с данным методом Ифиз определяется по формуле:

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

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

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

| Параметр   | Значение   |
|--|--|
| Наименование объекта   | Здание (КНС)   |
| Первоначальная стоимость, руб.                                   | нет данных   |
| Остаточная стоимость, руб.                                       | нет данных   |
| Год постройки/начала строительства                               | 2007   |
| Объем, куб. м  | 35,0   |
| Площадь (за вычетом части здания столовой), кв. м                | 13,6   |
| Конструктивная система   | КС-1   |
| Состояние объекта  | хорошее  |
| Источник   | Ко-Инвест. Сооружения городской инфраструктуры 2016 г. |
| Наименование объекта-аналога                                     | Насосные станции дренажных систем                      |
| Объект-аналог (номер таблицы)                                    | ruИ4.02.004.0010                                       |
| Удельный показатель стоимости по справочнику, руб./куб. м        | 18 080   |
| Удельный показатель стоимости принимаемый к расчету, руб./куб. м | 18 080   |
| Конструктивная система объекта-аналога                           | КС-3   |
| Корректировка на КС, руб./куб. м                                 | 1 949  |
| Поправка на объем  | 1,000  |
| Поправка на регион расположения с учетом конструктивной системы  | 0,974  |
| Поправка на Дату оценки по сравнению с датой выпуска справочника | 1,110  |
| Прибыль предпринимателя, коэфф.                                  | 1,18   |
| Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./куб. м     | 25 550   |
| Полная стоимость замещения, руб. без НДС                         | 894 247  |
| Нормативный срок службы, лет                                     | 100  |
| Фактический срок службы, лет                                     | 14   |
| Накопленный износ объекта, %                                     | 14,4%  |
| <b>Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС</b>                  | <b>765 723</b>   |

Источник: Анализ Исполнителя

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

| Параметр   | Значение   |
|--|--|
| Наименование объекта   | Здание (ТП-РП)   |
| Первоначальная стоимость, руб.                                   | нет данных   |
| Остаточная стоимость, руб.                                       | нет данных   |
| Год постройки/начала строительства                               | 2007   |
| Объем, куб. м  | 479,9  |
| Площадь (за вычетом части здания столовой), кв. м                | 137,1  |
| Конструктивная система   | КС-1   |
| Состояние объекта  | хорошее  |
| Источник   | Ко-Инвест. Сооружения городской инфраструктуры 2016 г. |
| Наименование объекта-аналога                                     | Трансформаторные подстанции                            |
| Объект-аналог (номер таблицы)                                    | ruИ4.04.001.0002                                       |
| Удельный показатель стоимости по справочнику, руб./куб. м        | 10 190   |
| Удельный показатель стоимости принимаемый к расчету, руб./куб. м | 10 190   |
| Конструктивная система объекта-аналога                           | КС-1   |
| Корректировка на КС, руб./куб. м                                 | -  |
| Поправка на объем  | 1,000  |
| Поправка на регион расположения с учетом конструктивной системы  | 1,079  |
| Поправка на Дату оценки по сравнению с датой выпуска справочника | 1,110  |
| Прибыль предпринимателя, коэфф.                                  | 1,18   |
| Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./куб. м     | 14 400   |
| Полная стоимость замещения, руб. без НДС                         | 6 909 884  |
| Нормативный срок службы, лет                                     | 100  |
| Фактический срок службы, лет                                     | 14   |
| Накопленный износ объекта, %                                     | 14,4%  |
| <b>Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС</b>                  | <b>5 916 750</b>                                       |

Источник: Анализ Исполнителя

## Определение рыночной стоимости методом прямого пересчета по цене завода-изготовителя

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

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

| Параметр  | Значение  |
|---|---|
| Дата оценки   | 13 мая 2021 г.  |
| Наименование  | Трансформаторы  |
| Первоначальная стоимость, руб.                                  | нет данных  |
| Остаточная стоимость, руб.                                      | нет данных  |
| Дата ввода в эксплуатацию                                       | 01.01.2007  |
| Количество, шт.   | 4   |
| Наименование аналога  | Трансформатор силовой масляный ТМ-1000/10/0,4   |
| Источник*   | <a href="http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/204/">http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/204/</a> |
| Цена предложения  | 446 000   |
| Затраты на замещение, руб. без НДС                              | 371 667   |
| <i>Накопленный износ, %</i>                                     | <i>15,00%</i>   |
| <b>Рыночная стоимость за 1 объект, руб. без НДС, округленно</b> | <b>315 917</b>  |
| <b>Рыночная стоимость, руб. без НДС, округленно</b>             | <b>1 263 700</b>  |

Источники: анализ Исполнителя

## Расчет удельных показателей стоимости

| №<br>п/п | Наименование объекта   | Параметры объекта    |          |   | Параметры аналога     |             |   |                   |   |                  |                   |                                       |
|----------|--|----------------------|----------|---|-----------------------|-------------|---|-------------------|---|------------------|-------------------|---------------------------------------|
|          |  | Параметры<br>объекта | ед. изм. | Класс<br>конструк-<br>тивной<br>системы<br>(КС) | Параметр<br>ы объекта | Ед.<br>изм. | Класс<br>констру-<br>ктивной<br>системы<br>(КС) | Дата<br>источника | Название<br>источника   | Номер таблицы    | Номер<br>страницы | Удельный<br>показатель,<br>руб./кв. м |
| 1        | Трансформаторная подстанция с<br>распределительным пунктом (ТП-РП) |                      |          |   |                       |             |   |                   |   |                  |                   |                                       |
| 1.1      | Здание (ТП-РП)   | 479,9                | куб. м   | КС-1  | -                     | куб. м      | КС-1  | 01.01.2016        | Ко-Инвест СГИ<br><a href="http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/204/">http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/204/</a>  | ruI4.04.001.0002 | 293               | 10 190<br>371 667                     |
| 1.2      | Трансформаторы   | 4,0                  | шт       |   |                       |             |   |                   |   |                  |                   |                                       |
| 1.3      | Фундаменты под трансформаторы                                      | 1,0                  | шт       | КС-9  |                       |             | КС-9  | 01.01.2016        | Ко-Инвест МСнТ<br><a href="http://ru-transformator.ru/kamery-kso/kso-202-kamera-1128.html">http://ru-transformator.ru/kamery-kso/kso-202-kamera-1128.html</a>                             | ruM3.06.032.0004 | 187               | 327 711<br>44 075                     |
| 1.4      | Камера КСО-202   | 17,0                 | шт       |   |                       |             |   |                   |   |                  |                   |                                       |
| 2        | Канализационная насосная станция (КНС)                             |                      |          |   |                       |             |   |                   |   |                  |                   |                                       |
| 2.1      | Здание (КНС)   | 35,0                 | куб. м   | КС-1  | 40,0                  | куб. м      | КС-3  | 01.01.2016        | Ко-Инвест СГИ<br><a href="https://industrialion.ru/98450875/">https://industrialion.ru/98450875/</a>  | ruI4.02.004.0010 | 268               | 18 080<br>278 007                     |
| 2.2      | Насос канализационный SEV.65.80.40.2.51D,<br>г.Ижевск              | 1,0                  | шт       |   |                       |             |   |                   |   |                  |                   |                                       |
| 2.3      | Насос канализационный Grundfos                                     | 1,0                  | шт       |   |                       |             |   |                   | <a href="https://gf-shop.ru/kanalizacionnaya-nasosnaya-ustanovka-grundfos-multilift-mdg-09-3-2">https://gf-shop.ru/kanalizacionnaya-nasosnaya-ustanovka-grundfos-multilift-mdg-09-3-2</a> |                  |                   | 602 246                               |

Источник: анализ Исполнителя

## Расчет удельных показателей стоимости

| № п/п | Наименование объекта  | Параметры объекта |          |                                   | Параметры аналога |          |                                   |   |                    |                  |                |                                 |
|-------|---|-------------------|----------|-----------------------------------|-------------------|----------|-----------------------------------|---|--------------------|------------------|----------------|---------------------------------|
|       |   | Параметры объекта | ед. изм. | Класс конструктивной системы (КС) | Параметры объекта | Ед. изм. | Класс конструктивной системы (КС) | Дата источника  | Название источника | Номер таблицы    | Номер страницы | Удельный показатель, руб./кв. м |
| 1     | Трансформаторная подстанция с распределительным пунктом (ТП-РП) |                   |          |                                   |                   |          |                                   |   |                    |                  |                |                                 |
| 1.1   | Здание (ТП-РП)  | 479,9             | куб. м   | КС-1                              | -                 | куб. м   | КС-1                              | 01.01.2016  | Ко-Инвест СГИ      | ruИ4.04.001.0002 | 293            | 10 190                          |
| 1.2   | Трансформаторы  | 4,0               | шт       |                                   |                   |          |                                   | http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/204/                                       |                    |                  |                | 371 667                         |
| 1.3   | Фундаменты под трансформаторы                                   | 1,0               | шт       | КС-9                              |                   |          | КС-9                              | 01.01.2016  | Ко-Инвест МСiТ     | ruM3.06.032.0004 | 187            | 327 711                         |
| 1.4   | Камера КСО-202  | 17,0              | шт       |                                   |                   |          |                                   | http://ru-transformator.ru/kamery-kso/kso-202-kamera-1128.html                        |                    |                  |                | 44 075                          |
| 2     | Канализационная насосная станция (КНС)                          |                   |          |                                   |                   |          |                                   |   |                    |                  |                |                                 |
| 2.1   | Здание (КНС)  | 35,0              | куб. м   | КС-1                              | 40,0              | куб. м   | КС-3                              | 01.01.2016  | Ко-Инвест СГИ      | ruИ4.02.004.0010 | 268            | 18 080                          |
| 2.2   | Насос канализационный SEV.65.80.40.2.51D, г.Ижевск              | 1,0               | шт       |                                   |                   |          |                                   | https://industrialion.ru/98450875/  |                    |                  |                | 278 007                         |
| 2.3   | Насос канализационный Grundfos                                  | 1,0               | шт       |                                   |                   |          |                                   | https://gf-shop.ru/kanalizacionnaya-nasosnaya-ustanovka-grundfos-multilift-mdg-09-3-2 |                    |                  |                | 602 246                         |

Источник: анализ Исполнителя

## Расчет удельных показателей стоимости

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

Источник: анализ Исполнителя

## Итоговый расчет рыночной стоимости объектов недвижимости

| № п/п | Наименование объекта  | Показатель<br>объекта | Ед. изм. | КС   | Год<br>постро<br>йки | Стоимость                           | Стоимость                         | Нормативный<br>срок службы,<br>лет | Фактически<br>й срок<br>службы, дн | Накоплен<br>ый износ,% | Рыночная                   |
|-------|---|-----------------------|----------|------|----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------|----------------------------|
|       |   |                       |          |      |                      | воспроизвед<br>ения руб./ед.<br>изм | воспроизведени<br>я, руб. без НДС |                                    |                                    |                        | стоимость,<br>руб. без НДС |
| 1     | Трансформаторная подстанция с распределительным пунктом (ТП-РП) |                       |          |      |                      |                                     | <b>9 596 060</b>                  |                                    |                                    |                        | <b>8 200 000</b>           |
| 1.1   | Здание (ТП-РП)  | 479,9                 | куб. м   | КС-1 | 2007                 | 14 400                              | 6 909 880                         | 100                                | 5 246                              | 14%                    | 5 916 750                  |
| 1.2   | Трансформаторы  | 4,0                   | шт       |      | 2007                 | 371 667                             | 1 486 670                         | 20                                 | 5 246                              | 15%                    | 1 263 670                  |
| 1.3   | Фундаменты под трансформаторы                                   | 1,0                   | шт       | КС-9 | 2007                 | 450 232                             | 450 230                           | 25                                 | 5 246                              | 15%                    | 382 696                    |
| 1.4   | Камера КСО-202  | 17,0                  | шт       |      | 2007                 | 44 075                              | 749 280                           | 30                                 | 5 246                              | 15%                    | 636 888                    |
| 2     | Канализационная насосная станция (КНС)                          |                       |          |      | 2007                 | 23 064                              | 1 774 510                         |                                    |                                    |                        | 1 514 000                  |
| 2.1   | Здание (КНС)  | 35,0                  | куб. м   | КС-1 | 2007                 | 25 550                              | 894 250                           | 100                                | 5 246                              | 14%                    | 765 723                    |
| 2.2   | Насос канализационный SEV.65.80.40.2.51D,<br>г.Ижевск           | 1,0                   | шт       |      | 2007                 | 278 007                             | 278 010                           | 25                                 | 5 246                              | 15%                    | 236 309                    |
| 2.3   | Насос канализационный Grundfos                                  | 1,0                   | шт       |      | 2007                 | 602 246                             | 602 250                           | 25                                 | 5 246                              | 15%                    | 511 913                    |

Источник: анализ Исполнителя

## Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод капитализации по расчетным моделям

### Общие предположения по объекту

- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ В силу того, что оцениваемые объекты принадлежат двум собственникам, а также имущество АО «Альфа-Банк» и ООО «Красноборское» имеют различные денежные потоки ввиду неравномерной заполняемости помещений, Исполнитель принял решение производить расчет справедливой стоимости для каждого состава объектов, принадлежащих одному или другому собственнику, отдельно друг от друга
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 31 912,4 кв. м. По данным Балансодержателя арендопригодная площадь составляет 23 896,79 кв. м, арендуемая – 19 611,07 кв. м
- ▶ Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Балансодержателя. Арендная ставка включает в себя эксплуатационные расходы и НДС

## Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C<sub>a</sub> – арендная ставка за 1 кв. м

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Так как Балансодержателем были предоставлены данные по выручке от сдачи площадей в аренду занятых арендаторами площадей с учетом уровня вакансии в торгово-развлекательном комплексе, то расчет уровня загрузки помещений не производился
- ▶ По данным Балансодержателя уровень вакансии в торговом комплексе составляет 17,9%. По данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.04.2021 г.), уровень вакансии торговых помещений составляет диапазон значений от 9% до 23%. Фактический уровень загрузки комплекса соответствует рыночным реалиям

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости: ДВД = ПВД – Потери + Прочие доходы
- ▶ Действительный валовой доход от сдачи помещений в аренду принимался на основании фактических данных Балансодержателя по среднемесячному значению арендной платы, умноженное на 12 месяцев. Действительный валовой доход складывается из сдачи в аренду помещений и торговых точек, сдачи частей земельного участка в аренду для размещения торговых предприятий, а также в результате возмещения коммунальных платежей (Подробный расчет представлен в Приложении 8)
  - Действительный валовой доход от сдачи помещений АО «Альфа-Банк» в аренду составил 151 182 620 руб./год.
  - Действительный валовой доход от сдачи помещений ООО «Красноборское» в аренду составил 24 795 472 руб./год.
- ▶ Возмещаемые коммунальные расходы АО «Альфа-Банк», по данным Балансодержателя, составляют 79% от расходов коммунальных платежей или 26 221 338 руб./год с НДС (79% \* 33 111 409). Подробные характеристики потоков доходов представлены в таблице ниже
- ▶ Возмещаемые коммунальные расходы ООО «Красноборское», по данным Балансодержателя, составляют 79% от расходов коммунальных платежей или 3 827 748 руб./год с НДС (79% \* 4 833 550). Подробные характеристики потоков доходов представлены в таблицах ниже
- ▶ Базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости регионов России (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), можно утверждать, что фактические арендные ставки соответствует рыночным реалиям

## Определение операционных расходов

- ▶ В состав операционных расходов по данным Балансодержателя входят следующие статьи: эксплуатационные расходы, страховые платежи, арендные платежи за земельные участки, налог на имущество, коммунальные услуги, расходы на рекламу и маркетинг, прочие расходы на содержание. Величина операционных расходов для расчета справедливой стоимости Объекта оценки определялась как среднемесячное значение по каждой статье расходов умноженное на 12 месяцев

## Расчет действительного валового дохода ТРК "Столица"

|   | Арендная<br>площадь,<br>кв. м | Вакантные<br>площади,<br>кв. м | Арендная<br>площадь,<br>кв. м | Доход от<br>сдачи в<br>аренду, руб. в<br>год с НДС |
|---|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--|
| <b>Источники потоков прибыли</b>                    |                               |                                |                               |  |
| Действительный валовый доход АО "Альфа-Банк"        | 16 122,65                     | 2 149,36                       | 17 992,01                     | 151 182 620  |
| нежилые помещения                                   | 15 638,29                     | 2 130,86                       | 17 769,15                     | 140 064 560  |
| терминалы и торговые островки                       | 204,36                        | 18,50                          | 222,86                        | 9 800 314  |
| земельные участки                                   | 280,00                        |                                |                               | 1 317 745  |
| Возмещаемые коммунальные платежи                    |                               |                                |                               | 26 221 338   |
| <b>Итого действительный валовый доход</b>           |                               |                                |                               | <b>177 403 959</b>                                 |
| Действительный валовый доход ООО<br>"Красноборское" | 3 768,42                      | 2 136,36                       | 5 904,78                      | 24 795 472   |
| нежилые помещения и торговые островки               | 3 768,42                      | 2 136,36                       | 5 904,78                      | 24 795 472   |
| Возмещаемые коммунальные платежи                    |                               |                                |                               | 3 827 748  |
| <b>Итого действительный валовый доход</b>           |                               |                                |                               | <b>28 623 220</b>                                  |

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ В состав операционных расходов, предоставленных Балансодержателем не входят расходы резерва на замещения и расходы управляющей компании на содержание объектов. Данные статьи расходов необходимо учитывать при расчете справедливой стоимости торговых комплексов, поэтому Исполнитель приводит расчет данных факторов самостоятельно. Расчет резерва на замещение и вознаграждение управляющей компании представлены в таблицах далее
- ▶ Операционные расходы АО «Альфа-Банк» по данным Балансодержателя составили 96 938 134 руб./год с НДС
- ▶ Операционные расходы ООО «Красноборское» по данным Балансодержателя составили 15 953 965 руб./год с НДС

### 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 помещений АО "Альфа-Банк"

| Параметр  | Ед. изм.    | Значение         | Источник информации   |
|---|-------------|------------------|-----------------------|
| Площадь здания                                  | кв. м       | 25 005,0         |                       |
| Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов | руб./кв. м  | 6 180            | Лейфер 2020           |
| Периодичность проведения капитального ремонта   | лет         | 30               | http://www.baurum.ru  |
| Ставка дисконтирования                          | %           | 13,82%           | расчет приведен далее |
| Фактор фонда возмещения                         | коэффициент | 0,0327           |                       |
| <b>Резерв на замещение</b>                      | <b>руб.</b> | <b>5 048 582</b> |                       |

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет годовой величины резерва на замещение помещений ООО "Красноборское"

| Параметр  | Ед. изм.    | Значение         | Источник информации   |
|---|-------------|------------------|-----------------------|
| Площадь здания                                  | кв. м       | 6 907,4          |                       |
| Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов | руб./кв. м  | 6 180            | Лейфер 2020           |
| Периодичность проведения капитального ремонта   | лет         | 30               | http://www.baurum.ru  |
| Ставка дисконтирования                          | %           | 13,82%           | расчет приведен далее |
| Фактор фонда возмещения                         | коэффициент | 0,0327           |                       |
| <b>Резерв на замещение</b>                      | <b>руб.</b> | <b>1 394 624</b> |                       |

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 324, табл. 207). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 6 180 руб./кв. м

### Вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2020», 2020 г., стр. 103) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% для крупных компаний, 5% для мелких компаний). В результате чего вознаграждение составило:
  - Помещения АО «Альфа-Банк» - 1 774 040 руб. в год без НДС (1% \* 177 403 959 руб.)
  - Помещения ООО «Красноборское» - 286 232 руб. в год без НДС (1% \* 28 623 220 руб.)

## Расчет операционных расходов АО "Альфа-Банк"

| Наименование статей расходов        | Годовое значение   | Источник данных                        |
|-------------------------------------|--------------------|--|
| Операционные расходы, в том числе:  | 73 170 087         |  |
| коммунальные расходы                | 33 111 409         | по данным менеджмента Балансодержателя |
| эксплуатационные расходы            | 26 340 786         | по данным менеджмента Балансодержателя |
| расходы на персонал                 | 13 099 079         | по данным менеджмента Балансодержателя |
| командировочные расходы             | 2 100              | по данным менеджмента Балансодержателя |
| прочие расходы на содержание        | 616 713            | по данным менеджмента Балансодержателя |
| Налог на имущество                  | 19 255 365         | по данным менеджмента Балансодержателя |
| Арендная плата за земельные участки | 1 631 961          | по данным менеджмента Балансодержателя |
| Услуги сторонних организаций        | 15 142             | по данным менеджмента Балансодержателя |
| Судебные/юридические                | 1 053 259          | по данным менеджмента Балансодержателя |
| Реклама и маркетинг                 | 1 517 370          | по данным менеджмента Балансодержателя |
| Страхование                         | 294 950            | по данным менеджмента Балансодержателя |
| <b>Итого, руб. округленно с НДС</b> | <b>96 938 134</b>  |  |
| Резерв на замещение                 | 5 048 582          | по данным Исполнителя                  |
| Вознаграждение управляющей компании | 1 774 040          | по данным Исполнителя                  |
| <b>Итого, руб. округленно с НДС</b> | <b>103 760 755</b> |  |

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет ставки дисконтирования

- Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

## Расчет операционных расходов ООО "Красноборское"

| Наименование статей расходов        | Годовое значение  | Источник данных                        |
|-------------------------------------|-------------------|--|
| Операционные расходы, в том числе:  | 10 030 216        |  |
| коммунальные расходы                | 4 833 550         | по данным менеджмента Балансодержателя |
| эксплуатационные расходы            | 5 196 666         | по данным менеджмента Балансодержателя |
| расходы на персонал                 | -                 | по данным менеджмента Балансодержателя |
| командировочные расходы             | -                 | по данным менеджмента Балансодержателя |
| прочие расходы на содержание        | -                 | по данным менеджмента Балансодержателя |
| Налог на имущество                  | 5 524 704         | по данным менеджмента Балансодержателя |
| Арендная плата за земельные участки | 399 045           | по данным менеджмента Балансодержателя |
| Услуги сторонних организаций        | -                 | по данным менеджмента Балансодержателя |
| Судебные/юридические                | -                 | по данным менеджмента Балансодержателя |
| Реклама и маркетинг                 | -                 | по данным менеджмента Балансодержателя |
| Страхование                         | -                 | по данным менеджмента Балансодержателя |
| <b>Итого, руб. округленно с НДС</b> | <b>15 953 965</b> |  |
| Резерв на замещение                 | 1 394 624         | по данным Исполнителя                  |
| Вознаграждение управляющей компании | 286 232           | по данным Исполнителя                  |
| <b>Итого, руб. округленно с НДС</b> | <b>17 634 821</b> |  |

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату оценки, с датой погашения 16.03.2039 г., средняя доходность по ним составила 7,21%
- ▶ 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 2,00%



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

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

где:

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

- В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Справочника рыночных коэффициентов СРК-2020 г. под ред. Яскевича Е.А. (стр. 113) и принят на уровне 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,61%

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

## Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источник: Анализ Исполнителя

## Расчет премии за специфический риск

| Вид и наименование риска                             | Категория риска | Категория риска |   |   |   |   |
|--|-----------------|-----------------|---|---|---|---|
|  |                 | 1               | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Систематический риск                                 |                 |                 |   |   |   |   |
| Ухудшение общей экономической ситуации               | динамичный      |                 |   | 1 |   |   |
| Увеличение числа конкурирующих объектов              | динамичный      |                 |   |   | 1 |   |
| Изменение федерального или местного законодательства | динамичный      | 1               |   |   |   |   |
| Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации      | статичный       | 1               |   |   |   |   |
| Ускоренный износ здания                              | статичный       | 1               |   |   |   |   |
| Недополучение платежей                               | динамичный      |                 |   | 1 |   |   |
| Криминогенные факторы                                | динамичный      | 1               |   |   |   |   |
| Финансовые проверки                                  | динамичный      |                 | 1 |   |   |   |
| Количество наблюдений                                |                 | 4               | 1 | 2 | 1 | - |
| Взвешенный итог                                      |                 | 4               | 2 | 6 | 4 | - |
| Сумма  | 16              |                 |   |   |   |   |
| Количество факторов                                  | 8               |                 |   |   |   |   |
| Средневзвешенное значение балла                      | 2,00            |                 |   |   |   |   |
| <b>Итоговая премия за риск</b>                       | <b>2,00%</b>    |                 |   |   |   |   |

Источники: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 13,82%

## Расчет ставки дисконтирования

| Элемент                                | Значение      |
|--|---------------|
| Безрисковая ставка дохода              | 7,21%         |
| Премия за специфический риск           | 2,00%         |
| Премия за низкую ликвидность           | 3,61%         |
| Премия за инвестиционный менеджмент    | 1,00%         |
| <b>Итоговая ставка дисконтирования</b> | <b>13,82%</b> |

Источник: Анализ Исполнителя

## Определение нормы возврата на капитал

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

$$R_{возв} = R / (1 + R)^k - 1$$

где:

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

- ▶ Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-služby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 14 лет (2021 год – 2007 год). Соответственно, оставшийся срок равен 86 лет (100 лет - 14 лет)

| Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда) |                  |
|---|------------------|
| Параметр  | Значение         |
| Год постройки дома                              | 2007             |
| Нормативный срок службы, лет                    | 100              |
| Год оценки (ПП)                                 | 2021             |
| Оставшийся срок службы, лет                     | 86               |
| Ставка дисконтирования, %                       | 13,82%           |
| <b>Норма возврата, %</b>                        | <b>0,000203%</b> |

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Таким образом, норма возврата составила 0,000203%

## Определение долгосрочного темпа роста

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

## Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице
- ▶ Согласно информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2020 г., стр. 92, табл. 46), ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 8,8% до 10,6%
- ▶ Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 9,82% соответствует рыночным реалиям

| Расчет ставки капитализации         |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Элемент                             | Значение      |
| Безрисковая ставка дохода           | 7,21%         |
| Премия за специфический риск        | 2,00%         |
| Премия за низкую ликвидность        | 3,61%         |
| Премия за инвестиционный менеджмент | 1,00%         |
| <b>Ставка дисконтирования</b>       | <b>13,82%</b> |
| Долгосрочный темп роста             | 4,0%          |
| Норма возврата, %                   | 0,000203%     |
| <b>Ставка капитализации</b>         | <b>9,82%</b>  |

Источник: Анализ Исполнителя

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- ▶ Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом приведен в таблицах далее
- ▶ На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **718 583 000 руб. без НДС, в том числе:**
  - Объекты имущества, принадлежащие АО «Альфа-Банк» на праве собственности: **625 250 000 руб. без НДС**
  - Объекты имущества, принадлежащие ООО «Красноборское» на праве собственности: **93 333 000 руб. без НДС**

| Расчет справедливой стоимости доходным подходом имущества АО "Альфа-Банк" |                    |
|---|--------------------|
| Параметр  | Значение           |
| Действительный валовый доход  | 177 403 959        |
| Операционные расходы  | 103 760 755        |
| Чистый операционный доход   | 73 643 204         |
| Ставка капитализации, %   | 9,82%              |
| <b>Справедливая стоимость, руб. с НДС</b>                                 | <b>750 300 000</b> |
| <b>Справедливая стоимость, руб. округленно без НДС</b>                    | <b>625 250 000</b> |

Источник: Анализ Исполнителя

| Расчет справедливой стоимости доходным подходом имущества ООО "Красноборское" |                    |
|---|--------------------|
| Параметр  | Значение           |
| Действительный валовый доход  | 28 623 220         |
| Операционные расходы  | 17 634 821         |
| Чистый операционный доход   | 10 988 399         |
| Ставка капитализации, %   | 9,82%              |
| <b>Справедливая стоимость, руб. с НДС</b>                                     | <b>112 000 000</b> |
| <b>Справедливая стоимость, руб. округленно без НДС</b>                        | <b>93 333 000</b>  |

Источник: Анализ Исполнителя

|  | стр. |
|--|------|
| <b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>   | 4    |
| <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>  | 9    |
| <b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>  | 12   |
| <b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>   | 14   |
| <b>Основные факты и выводы</b>   | 17   |
| <b>Описание Объекта оценки</b>   | 21   |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   | 29   |
| <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  | 41   |
| <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b> |      |
| ▶ <b>Результаты оценки справедливой стоимости</b>  | 61   |
| <b>Приложения</b>  | 63   |

## Результаты оценки справедливой стоимости (1/2)

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

| Наименование подхода   | Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб. | Вес | Итого            |
|--|---|-----|------------------|
| Затратный  | 9 714 000   | 1,0 |                  |
| Сравнительный  | не применялся   | -   |                  |
| Доходный   | не применялся   | -   |                  |
| <b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС</b> |   |     | <b>9 714 000</b> |

Источники: Анализ Исполнителя

### Согласование результатов расчета рыночной стоимости Объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, в количестве 5 ед.

| Наименование подхода   | Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб. | Вес | Итого              |
|--|---|-----|--------------------|
| Затратный  | не применялся   | -   |                    |
| Сравнительный  | не применялся   | -   |                    |
| Доходный   | 718 583 000   | 1,0 |                    |
| <b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС</b> |   |     | <b>718 583 000</b> |

Источники: Анализ Исполнителя

### Доля каждого помещения в общем объеме помещений имущества АО "Альфа-Банк"

| Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м  | Стоимость покупки по ДКП (первоначальная стоимость) объектов, руб. без НДС | Доля помещения |
|-----------------------------|-----------------|--|----------------|
| 18:26:030203:165            | 266,1           | 5 614 842,64   | 1,1%           |
| 18:26:030203:175            | 1 662,2         | 35 073 358,47  | 6,7%           |
| 18:26:030203:177            | 1 951,0         | 41 186 690,94  | 7,8%           |
| 18:26:030203:178            | 2 022,2         | 41 566 072,45  | 7,9%           |
| 18:26:030203:180            | 3 395,8         | 71 653 655,08  | 13,6%          |
| 18:26:030203:181            | 87,3            | 1 858 968,06   | 0,4%           |
| 18:26:030203:182            | 11 909,4        | 252 670 960,01   | 47,9%          |
| 18:26:030203:183            | 2 861,9         | 59 879 601,10  | 11,4%          |
| 18:26:030203:210            | 849,1           | 17 887 386,45  | 3,4%           |
| <b>Итого:</b>               | <b>25 005,0</b> | <b>527 391 535,2</b>   |                |

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного и затратного подходов
- ▶ Исполнителем был обоснован отказ от использования сравнительного подхода к оценке справедливой стоимости объектов недвижимого имущества (см. подраздел «Обоснование применимости подходов к оценке» раздела «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке» настоящего Отчета)
- ▶ Поскольку в рамках расчет справедливой стоимости Объекта оценки использовался доходный подход для оценки нежилых помещений, а затратный подход для оценки специализированных объектов трансформаторной подстанции и канализационной насосной станции, и данные подходы учитывают всю специфичность рынка таких объектов, Исполнителем было принято решение присвоить подходам вес в единицу, в рамках согласования результатов. Результаты согласования приведены в таблице
- ▶ В рамках доходного подхода были получены справедливые стоимости имущества двух собственников. В состав определенной доходным подходом справедливой стоимости имущества АО «Альфа-Банк» входят стоимости нежилых помещений общей площадью 25 005,0 кв. м и сооружений: ТП-РП и КНС (стоимость двух сооружений рассчитывалась отдельно затратным подходом)
- ▶ Распределение справедливой стоимости по нежилым помещениям имущества АО «Альфа-Банк» происходило пропорционально стоимости покупки нежилых помещений АО «Альфа-Банком» по Договору купли-продажи №1-2017/ИИ от 04 октября 2017 г. (фактически первоначальная стоимость объектов). Доля каждого помещения представлена в таблице слева
- ▶ Подробный расчет справедливой стоимости по каждому объекту, входящему в состав Объекта оценки, представлен в таблице ниже
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:
 

**718 583 000 (Семьсот восемнадцать миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи) руб., округленно без НДС.**

## Результаты оценки справедливой стоимости (2/2)

| Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки                |                   |                    |                                      |               |                                    |
|---|-------------------|--------------------|--------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| Наименование  | Кадастровый номер | Площадь, кв. м (S) | Справедливая стоимость, руб. без НДС | Номер позиции | Порядок расчета                    |
| <b>Недвижимое имущество АО "Альфа-Банк", в том числе:</b>     |                   | <b>25 155,7</b>    | <b>625 250 000</b>                   | <b>(1)</b>    | <b>результат доходного подхода</b> |
| нежилое помещение   | 18:26:030203:165  | 266,1              | 6 553 267,45                         |               | = доля по ДКП * S * (5)            |
| нежилое помещение   | 18:26:030203:175  | 1 662,2            | 40 935 269,79                        |               |                                    |
| нежилое помещение   | 18:26:030203:177  | 1 951,0            | 48 070 341,11                        |               |                                    |
| нежилое помещение   | 18:26:030203:178  | 2 022,2            | 48 513 129,74                        |               |                                    |
| нежилое помещение   | 18:26:030203:180  | 3 395,8            | 83 629 336,63                        |               |                                    |
| нежилое помещение   | 18:26:030203:181  | 87,3               | 2 169 662,74                         |               |                                    |
| нежилое помещение   | 18:26:030203:182  | 11 909,4           | 294 900 584,59                       |               |                                    |
| нежилое помещение   | 18:26:030203:183  | 2 861,9            | 69 887 451,13                        |               |                                    |
| нежилое помещение   | 18:26:030203:210  | 849,1              | 20 876 956,82                        |               |                                    |
| <b>Итого:</b>   |                   | <b>25 005,0</b>    | <b>615 536 000</b>                   | <b>(5)</b>    | <b>= (1) - (2) - (3)</b>           |
| ТП-РП   | 18:26:030203:164  | 137,1              | 8 200 000                            | (2)           | результат затратного подхода       |
| КНС   | 18:26:030203:176  | 13,6               | 1 514 000                            | (3)           | результат затратного подхода       |
| <b>Итого:</b>   |                   | <b>150,7</b>       | <b>9 714 000</b>                     |               | <b>-</b>                           |
| <b>Недвижимое имущество ООО "Красноборское", в том числе:</b> |                   | <b>6 907,4</b>     | <b>93 333 000</b>                    | <b>(4)</b>    | <b>результат доходного подхода</b> |
| нежилое помещение   | 18:26:030203:201  | 6 907,4            | 93 333 000                           |               | -                                  |
| <b>Итого по Объекту оценки:</b>                               |                   | <b>32 063,1</b>    | <b>718 583 000</b>                   | <b>-</b>      | <b>= (1) + (4)</b>                 |
| Право аренды земельного участка                               | 18:26:030203:206  | 47 960,0           | входит в стоимость помещений         |               |                                    |
| Право аренды земельного участка                               | 18:26:0302003:207 | 224,0              | входит в стоимость помещений         |               |                                    |
| <b>Итого справедливая стоимость Объекта оценки:</b>           |                   |                    | <b>718 583 000</b>                   |               |                                    |

Источники: Анализ Исполнителя

|  | стр. |   | стр. |
|--|------|---|------|
| <b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>   | 4    | <b>Приложения</b>   |      |
| <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>  | 9    | 1. Декларация качества оценки                                 | 64   |
| <b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>  | 12   | 2. Список используемой литературы                             | 65   |
| <b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>   | 14   | 3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО      | 66   |
| <b>Основные факты и выводы</b>   | 17   | 4. Полисы страхования ответственности                         | 67   |
| <b>Описание Объекта оценки</b>   | 21   | 5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности | 69   |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   | 29   | 6. Фотографии объекта оценки                                  | 70   |
| <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  | 41   | 7. Документы, предоставленные Балансодержателем               | 74   |
| <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b> | 60   | 8. Дополнительные материалы и расчеты                         | 200  |

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

Генеральный директор

ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.



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



№ 2183 от 14.05.2021

**Выписка из реестра членов  
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»** о том, что **Ситников Артем Дмитриевич** является членом Саморегулируемой мезорегиональной 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 |
|----------|-------------|------------------------------------|--|-----------------------|---|-----------|
| 016846-1 | 29.03.2010  | 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 «14» мая 2021.

Дата составления выписки «14» мая 2021.

Генеральный директор СМАО



С. В. Суслова

119111, Москва, пр. Вернадского, 8А, пом. 303П  
Фон: +7(495) 604-41-00, 604-41-70, info@smao.ru

# Полисы страхования ответственности (1/2)

|   |  |   |                        |
|---|--|---|------------------------|
| <b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/7769019519</b><br><b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b><br><b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>  |  |  |                        |
| г. Москва 27 ноября 2019 г.   |  |   |                        |
| <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), на основании которого Страхователь обязуется за обуславливаемый плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком 02.11.2019г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Возмещение спорки по настоящему Договору (премию и возмещение) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписавшие настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выплатить. В случае, если аккорд-письмо по форме настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p> |  |   |                        |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  | <b>АО «АльфаСтрахование»</b><br>Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. 6.<br>ИНН 7712060634, КПП 7712061001<br>р/с 40701010901300000036 в АО «Альфа-Банк»,<br>г. Москва, ак. 30101010100000000393,<br>БИК 044525893  |   |                        |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  | Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»<br><b>108849, город Москва, город Троицк, Академическое кладбище, дом 4, кв. 1</b> ИНН: <b>772648999</b>  |   |                        |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>   | Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Изменения в настоящий раздел при изменении даты или срока наступления Договора и Правил страхования, переводов страхования. Порядок проведения настоящего Договора описан в Правилах страхования.  |   |                        |
| <b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>   | Страховая сумма составляет: <b>501 000 000,00 руб.</b> (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек)<br>Лимит ответственности по одному страховому случаю не превышает (не превышает)  |   |                        |
| <b>ФРАКЦИЯ</b>  | Фракция не установлена (отсутствует)   |   |                        |
| <b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>   | Страховая премия по настоящему Договору составляет <b>400 000,00 руб.</b> (Четыреста тысяч рублей 00 копеек)   |   |                        |
|   | Внос   | Сумма, руб.   | Оплачивается в срок до |
| 1   | 30000  | Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек  | 1 января 2020 г.       |
| 2   | 30000  | Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек  | 1 апреля 2020 г.       |
| 3   | 30000  | Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек  | 1 июля 2020 г.         |
| 4   | 30000  | Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек  | 1 октября 2020 г.      |
| 5   | 30000  | Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек  | 1 января 2021 г.       |
| 6   | 30000  | Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек  | 1 апреля 2021 г.       |
| 7   | 30000  | Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек  | 1 июля 2021 г.         |
| 8   | 30000  | Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек  | 1 октября 2021 г.      |
| В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, судя, сходящий за последний днем срока уплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления за досрочным расторжением договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действует страхование, на основании счета Страховщика.   |  |   |                        |
| В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (десяти) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действует страхование.   |  |   |                        |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>   | Объектом страхования являются не противопоставляя закондательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) досрочная наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибратителю в результате нарушения Страхователем договора не имущественным интересам при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибратителю 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 профессиональных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с привлечением ему третьих лиц (экспертов, арбитражей) к возмещению вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.  |   |                        |
| <b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>   | Страховым риском является предположаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору риском, на котором осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иск, требований) к возмещению вреда, причиненного третьим лицам (Выгодобрибратителю) в результате: А) нарушения Страхователем договора не имущественным интересам при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 3.1.2) (А) Прием страхования: 1) причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибратителю в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) в возмещение вреда предъявлен Страхователем добровольно в предусмотренный статьей Страховщика или установлен в силу решения суда; - решение Верховного Суда Российской Федерации (Защитного лица), содержащее признание вреда, имело место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, к возмещению которого предъявлена претензия; - требование к возмещению вреда (иск, претензия), предъявленное данным субъектом, впервые заявлено |   |                        |

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>  | послужившей основой Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) или по паздню 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.  |  |
| <b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>  | Случаем страхового события, названного в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусматриваемого разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, является наступление которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодобрибратителю, оруд имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и возмещение обязанности Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение профессиональных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с привлечением ему третьих лиц (экспертов, арбитражей) к возмещению вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что такие расходы предельно лимитированы соглашением со Страховщиком и такие расходы произведены в целях исполнения требований (иск, претензия) к возмещению вреда или суммы возмещения. |  |
| <b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>   | По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иск о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик возмещает выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.19 Правил страхования.  |  |
| <b>СТРАХОВЫЕ ПОКРЫТИЕ</b>  | По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>• расходы на судебные издержки, причиненные третьим лицам (Выгодобрибратителю);</li> <li>• иные расходы Страхователя, связанные с возмещением вреда, причиненного третьим лицам (Выгодобрибратителю), в том числе расходы на возмещение вреда, риск наступления которого застрахован по договору страхования, и возмещение вреда, риск наступления которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещение не подлежит) убыток, расходы, указанные в п. 10.18 Правил страхования.   |  |
| <b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>  | Предъявление претензии или иных требований, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иных требований, в том числе при предъявлении претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок с момента вступления в силу соглашения о возмещении вреда, обусловленного и возмещении пострадавшим субъектом по иному законодательству или по решению суда Российской Федерации, 119102, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в кратчайшие сроки после подписания Страховщиком Акта.   |  |
|  | Сумма страхового возмещения, руб.   | Максимальный срок выплаты (рабочие дни)  |
|  | До 40 000 000   | в 10 (десять) дней   |
|  | От 40 000 001 до 200 000 000  | до 18 (восемнадцати) дней  |
|  | Свыше 200 000 000   | Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и определяется в Соглашении о возмещении вреда, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, не в любом случае, не более 30 (тридцати) дней |
| <b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>  | Российская Федерация  |  |
| <b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>   | Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном в Правилах страхования.  |  |
| <b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОСООБЕНИЯ</b>   | Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.  |  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>  | 1. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.  |  |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b><br>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» |    | <b>СТРАХОВАЩИЙ:</b><br>АО «АльфаСтрахование»   |
| в лице Генерального директора <b>Ситникова Артёма Дмитриевича</b> , действующего на основании Устава   |   | в лице Председателя правления <b>Александровского страхования</b> <b>Коробочкин Алексей Михайлович</b> , действующего на основании доверенности №1199478 от 27 ноября 2019г.   |

# Полисы страхования ответственности (2/2)

| <p><b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0919R/776/90197/19</b><br/> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p>  |  |  <p><b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b></p> |                  |             |             |           |   |       |                                      |                  |   |       |                                      |                  |
|--|--|---|------------------|-------------|-------------|-----------|---|-------|--------------------------------------|------------------|---|-------|--------------------------------------|------------------|
| <p>г. Москва, 27 октября 2019 г.</p> <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), возместить страховое возмещение в порядке, установленном настоящим Договором страховым сумам и оплатить ответственность.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 02.11.2015», (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>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, приоритетную силу имеют положения настоящего Договора.</p> |  |   |                  |             |             |           |   |       |                                      |                  |   |       |                                      |                  |
| СТРАХОВЩИК:  | <p>АО «АльфаСтрахование»<br/>                 Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Щиболова, д. 31, стр. Б,<br/>                 ИНН 7713086634, КПП 772001001<br/>                 р/с 40701810901300000305 и АО «Альфа Банк»,<br/>                 г. Москва, р/с 30101810200000000893,<br/>                 БИК 040702640.</p>  |   |                  |             |             |           |   |       |                                      |                  |   |       |                                      |                  |
| СТРАХОВАТЕЛЬ:  | <p>Оценщик <b>Семкин Артем Дмитриевич</b><br/>                 Адрес регистрации или ИНН: 509101103461</p>   |   |                  |             |             |           |   |       |                                      |                  |   |       |                                      |                  |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:  | <p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанной в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Начало прекращения настоящего Договора определяется Правилами страхования.</p>  |   |                  |             |             |           |   |       |                                      |                  |   |       |                                      |                  |
| СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:   | <p>Страховая сумма составляет: <b>101 999 000,00 руб.</b> (сто одна миллион рублей 00 копеек)<br/>                 Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)<br/>                 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.</p>  |   |                  |             |             |           |   |       |                                      |                  |   |       |                                      |                  |
| ФРАНШИЗА:  | <p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>   |   |                  |             |             |           |   |       |                                      |                  |   |       |                                      |                  |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:  | <p>Страховая премия по настоящему Договору составляет: <b>44 000,00 руб.</b> (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2-мя выносками в следующем порядке:</p> <table border="1" data-bbox="414 699 953 756"> <thead> <tr> <th>Вноска</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Относится к</th> <th>Срок деп.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неполной оплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня последнего за последний день срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без уведомления двусторонним соглашением о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании акта Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящим Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 16 (шестнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>  |   | Вноска           | Сумма, руб. | Относится к | Срок деп. | 1 | 22000 | двадцать две тысячи рублей 00 копеек | 1 января 2020 г. | 2 | 22000 | двадцать две тысячи рублей 00 копеек | 1 января 2021 г. |
| Вноска   | Сумма, руб.  | Относится к   | Срок деп.        |             |             |           |   |       |                                      |                  |   |       |                                      |                  |
| 1  | 22000  | двадцать две тысячи рублей 00 копеек  | 1 января 2020 г. |             |             |           |   |       |                                      |                  |   |       |                                      |                  |
| 2  | 22000  | двадцать две тысячи рублей 00 копеек  | 1 января 2021 г. |             |             |           |   |       |                                      |                  |   |       |                                      |                  |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:  | <p>Объектом страхования является профессиональный интерес, связанный с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие применения процедуры оценки, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодобрибатателям); Б) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя в связи с возмещением ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору.</p>   |   |                  |             |             |           |   |       |                                      |                  |   |       |                                      |                  |
| СТРАХОВЫЙ РИСК:  | <p>Страховым риском является профессиональное событие, на случай наступления которого происходит страховое событие.</p> <p>Риском, на случай наступления которого заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за применение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;</p> <p>при условии, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.;</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлены претензии;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.</li> </ul> <p>Страховым случаем с учетом всех условий, оговоренных в изложении, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (указанный Страхователем) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления</p> |   |                  |             |             |           |   |       |                                      |                  |   |       |                                      |                  |

|   |  |   |
|---|--|---|
| ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИЛИ СТРАХОВАНИЕ:         | <p>ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно согласованы со Страховщиком и такие расходы происходят в целях исполнения требований (иски, претензии) о возмещении вреда или оспаривании размера возмещения.</p> <p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленной на осуществление в оценочных объектах оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p> <p>По настоящему Договору страхование не проводится (не реорганизовано) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случае, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>   |   |
| СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ:                             | <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодобрибатателям);</li> <li>- целесообразные расходы Выгодобрибатателя по привлечению независимого эксперта и оплаты выписки из Единого государственного реестра недвижимости, расходы на ведение в судебных органах дел по расследованию страхового случая (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред);</li> <li>- расходы по увеличению примененного страховым случаем ущерба;</li> <li>- судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. 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, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убыток, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p> |   |
| ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:                     | <p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения договора или для третиной и/или в случае при прекращении Страхователем претензии (иски) третьими лицами и продвинутой досудебной и/или судебной процедуре сообщить о событии Страхователю с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:zao@alfast.ru">zao@alfast.ru</a> и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Щиболова, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Страховщиком акта. День выплаты страхового возмещения считается днем списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанной в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p> <p>Российская Федерация</p>  |   |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И РАСПРЕДЕЛЕННАЯ СТОРОН: | <p>Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>   |   |
| ЗАКОНОДАТЕЛЬНО-ПРАВОВЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:              | <p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Подпись представителя Страхователя, ответственность за взаимодействие со Страхователем:<br/>                 - Печать: <a href="mailto:zao@alfast.ru">zao@alfast.ru</a>, тел: +7 (495) 788-09-00 доб.15-82, эл. почта: <a href="mailto:zao@alfast.ru">zao@alfast.ru</a><br/>                 - Печать: <a href="mailto:zao@alfast.ru">zao@alfast.ru</a>, тел: +7 (495) 788-09-00 доб.06-73, эл. почта: <a href="mailto:koltyukinaAA@alfast.ru">koltyukinaAA@alfast.ru</a><br/>                 - Ссылочная Наталья Николаевна эл. почта: <a href="mailto:natalya@zao-alfast.ru">natalya@zao-alfast.ru</a><br/>                 Любые заявления и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде доверенных копий или в простой письменной форме и составляются без использования печати.</p>   |   |
| ПРИЛОЖЕНИЯ:                                     | <p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика.<br/>                 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>  |   |
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                                   | <br>Семкин Артем Дмитриевич  | <p>СТРАХОВЩИК:<br/>                 АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Руководителя территориального регионального страхования Корпоративное ООО ИФЦ Шувайлов Антони Бартоломе, действующего на основании доверенности №1180818 от 27 октября 2019 г.</p> |



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения

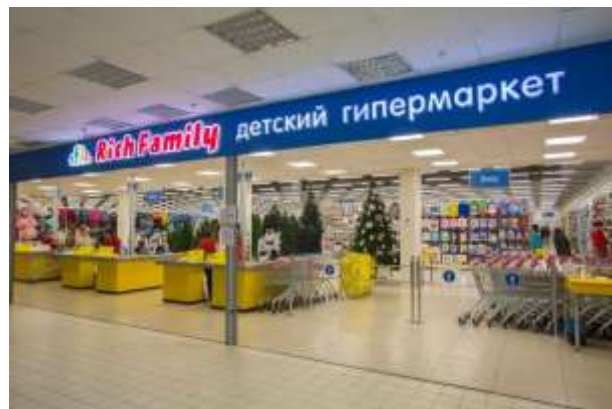


Внутренние помещения





Внутренние помещения



Внутренние помещения



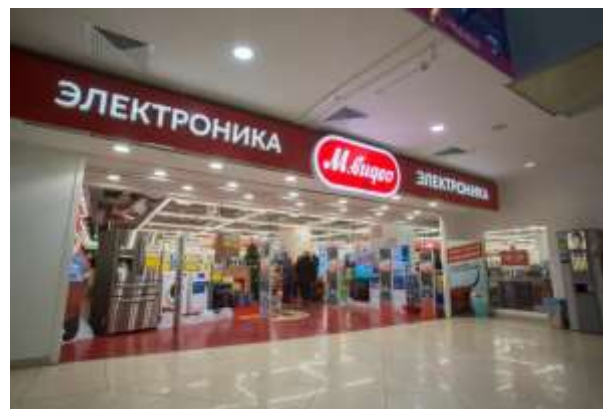
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



## Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Проперти»

ИНН 7724400246 КПП 772401001

Юридический адрес: 115304, г. Москва, пр-кт Пролетарский, д.17,

корп 1Э, 1 пом II К 2 оф 110

ОГРН 1177746114204

## СПРАВКА

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

| Доход от сдачи в аренду нежилых помещений коммерческим организациям |             |      |                                     |                         |               |                         |                 |  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |  |
|---|-------------|------|-------------------------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|-----------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|
| № пом.  | Тип площади | Этаж | Юридическое название арендатора     | № действующего договора | Дата договора | Дата окончания договора | Площадь (кв.м.) | Арендная ставка руб./кв.м./год (с НДС) |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |  |
|   |             |      |                                     |                         |               |                         |                 | июн.20                                 | июл.20    | авг.20    | сен.20    | окт.20    | ноя.20    | дек.20    | янв.21    | фев.21    | мар.21    | апр.21    |  |
| 01  | помещение   | -1   |                                     |                         |               |                         | 132,60          | 12 203,39                              | 12 203,39 | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      |  |
| 02  | помещение   | -1   |                                     |                         |               |                         | 53,70           | 15 000,00                              | 15 000,00 | 15 000,00 | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      |  |
| 03  | помещение   | -1   | Формас 18 ПРО ООО                   | 06-КДА-07-20            | 07.07.2020    | 06.06.2021              | 81,29           | 12 600,00                              | 12 600,00 | 12 600,00 | 12 600,00 | 12 600,00 | 12 600,00 | 12 600,00 | 12 600,00 | 12 600,00 | 12 600,00 | 12 600,00 |  |
| 04  | помещение   | -1   | Торговые технологии ООО             | 06-КДА-03-19            | 07.05.2019    | 14.03.2022              | 48,80           | 14 910,00                              | 14 910,00 | 14 910,00 | 14 910,00 | 14 910,00 | 14 910,00 | 14 910,00 | 14 910,00 | 14 910,00 | 14 910,00 | 14 910,00 |  |
| 05-13   | помещение   | -1   | ДВС Алтайр ООО                      | 5-КДА-04-17             | 01.06.2017    | 30.06.2021              | 1 536,66        | 10 141,76                              | 10 141,76 | 10 141,76 | 10 141,76 | 10 141,76 | 10 141,76 | 10 141,76 | 10 141,76 | 10 141,76 | 10 141,76 | 10 141,76 |  |
| 14-17   | помещение   | -1   |                                     |                         |               |                         | 838,10          | 2 796,88                               | 2 796,88  | 2 796,88  | 2 796,88  | 2 796,88  | 2 796,88  | 2 796,88  | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      |  |
| 18  | помещение   | -1   | Исмаилов Фарух Камалович ИП         | 39-КДА-12-20            | 11.12.2020    | 30.06.2021              | 71,60           | 11 054,25                              | 11 054,25 | 11 116,01 | 11 116,01 | 11 116,01 | 11 116,01 | 14 727,82 | 14 727,82 | 14 727,82 | 11 116,01 | 11 116,01 |  |
| 19  | помещение   | -1   | Паркин-трансстрой ТД ООО            | 14-КДА-04-17            | 17.04.2017    | 30.06.2021              | 78,03           | 17 768,14                              | 17 768,14 | 17 768,14 | 17 768,14 | 17 768,14 | 17 768,14 | 17 768,14 | 17 768,14 | 17 768,14 | 17 768,14 | 17 768,14 |  |
| 20.1  | помещение   | -1   |                                     |                         |               |                         | 52,58           | 10 800,00                              | 10 800,00 | 10 800,00 | 10 800,00 | 10 800,00 | 10 800,00 | 10 800,00 | 10 800,00 | 10 800,00 | 10 800,00 | 10 800,00 |  |
| 20.2  | помещение   | -1   |                                     |                         |               |                         | 191,72          | 7 823,91                               | 7 823,91  | 7 823,91  | 7 823,91  | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      |  |
| 21  | помещение   | -1   | Александра Евгеньевна Михайловна ИП | 15-КДА-10-20            | 23.10.2020    | 26.09.2021              | 50,20           | 12 203,39                              | 12 203,39 | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 12 203,39 | 12 203,39 | 18 000,00 | 18 000,00 | 12 203,39 | 12 203,39 |  |
| 22  | помещение   | -1   | Нурмаев Фарис Бурумалеевич ИП       | 32-КДА-08-17            | 15.08.2017    | 15.03.2022              | 7,70            | 16 108,48                              | 16 108,48 | 16 108,48 | 16 108,48 | 16 108,48 | 16 108,48 | 16 108,48 | 16 108,48 | 16 108,48 | 16 108,48 | 16 108,48 |  |
| 23  | помещение   | -1   | Демидов Арсений Дмитриевич          | 22-КДА-12-20            | 22.12.2020    | 22.11.2021              | 5,00            |  |           |           |           |           | 36 000,00 | 36 000,00 | 36 000,00 | 36 000,00 | 36 000,00 | 36 000,00 |  |
| 101   | помещение   | 1    | Алдася ООО                          | А-18/0711               | 01.09.2008    | 31.12.2023              | 304,10          | 15 334,83                              | 15 786,51 | 13 910,40 | 11 202,59 | 14 192,31 | 17 798,72 | 14 220,80 | 13 004,38 | 7 777,18  | 7 963,62  | 15 713,79 |  |

## Документы, предоставленные Балансодержателем (2/126)

|       |           |   |                                  |                |            |            |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|-------|-----------|---|----------------------------------|----------------|------------|------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 102   | помещение | 1 | Куликов Дмитрий Петрович ИП      | 13-КДА-09-20   | 16.09.2020 | 26.09.2021 | 87,30    | 18 000,00 | 18 000,00 | 18 000,00 | 24 406,78 | 24 406,78 | 24 630,48 | 38 492,05 | 24 630,48 | 24 630,48 | 24 630,48 | 24 630,48 |
| 103   | помещение | 1 | Фактор ООО                       | А-168/12Н      | 01.04.2012 | 31.03.2029 | 198,00   | 10 945,68 | 22 896,18 | 14 124,41 | 13 310,19 | 19 010,96 | 14 881,71 | 13 004,51 | 12 607,12 | 12 121,22 | 14 645,06 | 13 304,63 |
| 104   | помещение | 1 | Васильев Александр Иванович ИП   | 22-КДА-06-17   | 01.06.2017 | 30.06.2021 | 23,86    | 26 847,46 | 26 847,46 | 26 847,46 | 26 847,46 | 26 847,46 | 26 847,46 | 26 847,46 | 26 847,46 | 26 847,46 | 26 847,46 | 26 847,46 |
| 105   | помещение | 1 | Сеть Салатов ООО                 | А-169/12Н      | 01.02.2012 | 17.05.2021 | 91,50    | 21 332,97 | 21 332,97 | 21 332,97 | 21 332,97 | 21 332,97 | 21 332,97 | 21 332,97 | 35 556,61 | 35 556,61 | 35 556,61 | 44 443,76 |
| 106   | помещение | 1 | Альвар и Ко ООО                  | А-05/07Н       | 03.12.2007 | 31.03.2050 | 180,20   | 13 369,40 | 13 369,40 | 13 369,40 | 13 369,40 | 13 369,40 | 13 369,40 | 13 369,40 | 13 369,40 | 13 369,40 | 13 369,40 | 13 369,40 |
| 107   | помещение | 1 | Солнечный свет ООО               | № А-249/16Н    | 05.04.2016 | 19.08.2021 | 172,00   | 18 139,54 | 18 139,54 | 18 139,54 | 18 139,54 | 18 139,54 | 18 139,54 | 18 139,54 | 23 694,47 | 23 694,47 | 23 694,47 | 23 694,47 |
| 108.1 | помещение | 1 | Позицова Дина Сергеевна ИП       | 16-КДА-11-20   | 18.12.2020 | 30.11.2021 | 81,84    | 33 732,00 | 33 732,00 | 33 732,00 | 33 732,00 | 33 732,00 | 33 732,00 | 33 732,00 | 33 732,00 | 33 732,00 | 33 732,00 | 33 732,00 |
| 108.2 | помещение | 1 |                                  |                |            |            | 217,66   | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      |
| 109   | помещение | 1 | Липочкин ООО                     | 30-КДА-07-17   | 13.07.2017 | 31.08.2021 | 38,10    | 36 610,16 | 36 610,16 | 36 610,16 | 36 610,16 | 36 610,16 | 36 610,16 | 36 610,16 | 36 610,16 | 36 610,16 | 36 610,16 | 36 610,16 |
| 110   | помещение | 1 |                                  |                |            |            | 50,30    | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      |
| 111   | помещение | 1 | М.Андо Менеджмент ООО            | МНМ-ИП 01/2008 | 03.12.2007 | 18.01.2022 | 3 277,00 | 7 112,89  | 7 112,89  | 7 112,89  | 7 468,53  | 7 468,53  | 7 468,53  | 7 468,53  | 7 468,53  | 7 468,53  | 7 468,53  | 7 468,53  |
| 112   | помещение | 1 |                                  |                |            |            | 31,00    | 23 491,56 | 23 491,56 | 23 491,56 | 23 491,56 | 23 491,56 | 23 491,56 | 23 491,56 | 23 491,56 | 23 491,56 | 0,00      | 0,00      |
| 113   | помещение | 1 | Борисов Константин Зурьевич ИП   | 12-КДА-08-19   | 23.08.2019 | 01.07.2021 | 36,90    | 32 400,00 | 32 400,00 | 32 400,00 | 32 400,00 | 32 400,00 | 32 400,00 | 32 400,00 | 32 400,00 | 32 400,00 | 32 400,00 | 32 400,00 |
| 114   | помещение | 1 | Позицова Дина Сергеевна ИП       | 17-КДА-11-20   | 18.12.2020 | 30.11.2021 | 50,60    | 55 098,30 | 55 098,30 | 55 098,30 | 55 098,30 | 55 098,30 | 55 098,30 | 55 098,30 | 55 098,30 | 55 098,30 | 55 098,30 | 55 098,30 |
| 115   | помещение | 1 | Золотарев Виктор Митрофанович ИП | 07-КДА-08-20   | 11.08.2020 | 11.07.2021 | 102,70   | 5 986,31  | 7 841,60  | 0,00      | 11 684,52 | 11 684,52 | 12 693,45 | 14 895,17 | 11 684,52 | 11 684,52 | 11 684,52 | 11 684,52 |
| 116   | помещение | 1 | Ретейл ООО                       | А-193/12Н      | 20.12.2012 | 30.09.2021 | 97,00    | 9 556,18  | 15 654,69 | 16 100,18 | 14 519,60 | 14 248,58 | 18 812,08 | 21 963,95 | 15 206,65 | 12 129,60 | 13 100,50 | 12 129,60 |
| 117   | помещение | 1 | Ретейл ООО                       | А-190/12Н      | 20.12.2012 | 31.03.2022 | 97,00    | 13 333,43 | 20 635,10 | 20 854,53 | 16 364,00 | 14 742,00 | 15 021,99 | 30 637,90 | 24 994,07 | 16 582,71 | 20 033,40 | 14 823,58 |
| 118   | помещение | 1 | Черных Нина Николаевна ИП        | А-246/15       | 01.04.2015 | 31.05.2022 | 103,90   | 23 147,28 | 23 147,28 | 23 147,28 | 23 147,28 | 23 147,28 | 23 147,28 | 33 067,44 | 20 789,22 | 20 789,22 | 20 789,22 | 20 789,22 |
| 119   | помещение | 1 | Мушкетер Артур Фадеевич ИП       | 04-ДДА-2021    | 22.03.2021 | 31.03.2022 | 54,40    | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 26 400,90 | 26 400,00 |
| 120   | помещение | 1 | РЕ Тройдинг                      | 03-ДДА-02-20   | 25.03.2020 | 24.07.2030 | 1 398,80 | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 446,04    | 3 384,64  | 2 890,23  | 3 195,96  | 4 744,95  | 5 172,00  |
| 121   | помещение | 1 | Адилес ООО                       | А-190/07Н      | 01.09.2008 | 31.12.2023 | 215,40   | 14 908,71 | 21 457,40 | 12 630,62 | 11 110,66 | 11 097,58 | 12 789,36 | 8 694,52  | 19 866,58 | 6 600,47  | 8 234,17  | 12 836,46 |
| 122   | помещение | 1 | РЕ Тройдинг                      |                | 25.03.2020 | 24.07.2030 | 0,00     | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      |
| 201   | помещение | 2 | Новый Книжный М ООО              | А-196/13Н      | 11.05.2013 | 31.03.2023 | 281,70   | 11 363,53 | 11 363,53 | 11 363,53 | 11 363,53 | 16 233,62 | 16 233,62 | 16 233,62 | 16 233,62 | 16 233,62 | 16 233,62 | 16 233,62 |
| 202   | помещение | 2 | Босникова Ксения Сергеевна ИП    | 14-КДА-09-20   | 24.09.2020 | 22.09.2021 | 261,90   | 10 891,56 | 10 891,56 | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 9 600,00  | 9 600,00  | 9 600,00  | 9 600,00  | 9 600,00  | 9 600,00  |
| 203   | помещение | 2 | Хусенина Наталья Габдуллова ИП   | А-337/16Н      | 20.12.2016 | 31.05.2022 | 86,60    | 20 877,56 | 20 877,56 | 20 877,56 | 20 877,56 | 20 877,56 | 20 877,56 | 20 877,56 | 18 000,00 | 18 000,00 | 18 000,00 | 18 000,00 |
| 204   | помещение | 2 |                                  |                |            |            | 72,80    | 20 616,00 | 20 616,00 | 20 616,00 | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      |
| 205   | помещение | 2 | Фуцурава ООО                     | А-239/14Н      | 01.10.2014 | 30.09.2021 | 69,50    | 17 088,00 | 17 088,00 | 19 546,60 | 17 249,01 | 21 355,93 | 21 355,93 | 21 355,93 | 18 000,00 | 18 000,00 | 18 000,00 | 21 355,93 |
| 206   | помещение | 2 |                                  |                |            |            | 72,20    | 18 305,09 | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      |

## Документы, предоставленные Балансодержателем (3/126)

|       |           |   |                                       |              |            |            |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|-------|-----------|---|---------------------------------------|--------------|------------|------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 207   | помещение | 2 | Стергов Андрей Савитиевич ИП          | 24-КДА-04-17 | 01.05.2017 | 31.07.2021 | 72,50    | 17 389,84 | 17 389,84 | 17 389,84 | 18 305,09 | 18 305,09 | 18 305,09 | 18 305,09 | 18 305,09 | 18 305,09 | 18 305,09 | 18 305,09 |
| 208   | помещение | 2 | Патрушева Татьяна Григорьевна ИП      | 26-КДА-04-17 | 24.04.2017 | 31.07.2021 | 73,40    | 15 376,27 | 15 376,27 | 15 376,27 | 15 376,27 | 15 376,27 | 15 376,27 | 17 983,65 | 17 983,65 | 17 983,65 | 17 983,65 | 14 713,90 |
| 209   | помещение | 2 | ТВОЕ ООО                              | А-212/13Н    | 04.07.2013 | 04.07.2021 | 73,10    | 22 758,46 | 23 906,05 | 26 667,16 | 12 153,34 | 11 463,50 | 10 773,17 | 21 340,80 | 21 340,80 | 21 340,80 | 13 239,03 | 14 609,71 |
| 210   | помещение | 2 | Новоселов Денис Сергеевич ИП          | 13-КДА-08-19 | 14.08.2019 | 30.06.2021 | 90,60    | 26 400,00 | 26 400,00 | 26 400,00 | 26 400,00 | 26 400,00 | 26 400,00 | 26 400,00 | 26 400,00 | 26 400,00 | 26 400,00 | 26 400,00 |
| 211   | помещение | 2 | Машинцева Мария Васильевна ИП         | 11-КДА-09-20 | 11.09.2020 | 11.08.2021 | 71,60    | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 |
| 212   | помещение | 2 | Лыбидов Василий Александрович ИП      | 02-КДА-2021  | 11.03.2021 | 11.02.2022 | 71,70    | 16 736,40 | 16 736,40 | 16 736,40 | 20 400,00 | 20 400,00 | 20 400,00 | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 12 000,00 | 12 000,00 |
| 213   | помещение | 2 | Гуляев Виссент Абдула Оты             | 04-КДА-05-20 | 01.05.2020 | 28.02.2022 | 144,70   | 13 582,24 | 25 204,52 | 28 232,34 | 18 250,53 | 22 202,89 | 25 403,81 | 23 004,82 | 15 199,57 | 18 212,72 | 14 430,88 | 17 963,73 |
| 214   | помещение | 2 | Волоса Наталья Игоревна ИП            | 4-КДА-04-17  | 01.06.2017 | 30.06.2021 | 44,50    | 25 078,66 | 25 078,66 | 25 078,66 | 25 078,66 | 29 654,23 | 29 654,23 | 29 654,23 | 29 654,23 | 29 654,23 | 29 654,23 | 29 654,23 |
| 215   | помещение | 2 | Богаченко Ксения Сергеевна ИП         | 24-КДА-10-18 | 15.10.2018 | 16.07.2021 | 60,30    | 16 019,90 | 16 019,90 | 16 019,90 | 19 525,43 | 19 525,43 | 19 525,43 | 19 525,43 | 19 525,43 | 19 525,43 | 19 525,43 | 19 525,43 |
| 216   | помещение | 2 | КФ Алмаз ОАО                          | А-120/10Н    | 09.07.2010 | 15.07.2030 | 2 292,90 | 539,14    | 534,00    | 534,00    | 534,00    | 534,00    | 1 279,71  | 1 663,21  | 4 691,64  | 2 962,65  | 3 079,26  | 2 223,76  |
| 217   | помещение | 2 | Кит ООО                               | А-331/10Н    | 01.09.2016 | 30.04.2021 | 841,80   | 660,00    | 660,00    | 660,00    | 660,00    | 660,00    | 660,00    | 660,00    | 660,00    | 660,00    | 660,00    | 660,00    |
| 218   | помещение | 2 | Сандан ООО                            | А-260/15Н    | 10.07.2015 | 10.07.2027 | 239,90   | 5 349,70  | 7 601,40  | 9 399,03  | 5 589,14  | 4 622,14  | 4 065,85  | 5 113,11  | 3 349,76  | 4 550,38  | 6 228,95  | 7 454,84  |
| 219   | помещение | 2 | Газария Дамир ОАО                     | А-115/11Н    | 01.05.2013 | 30.06.2021 | 507,60   | 9 057,16  | 10 368,83 | 12 557,72 | 5 246,87  | 5 175,80  | 5 134,22  | 6 468,07  | 4 033,24  | 3 832,72  | 5 435,58  | 6 654,16  |
| 220   | помещение | 2 | Русских Татьяна Александровна ИП      | 09-КДА-08-20 | 19.08.2020 | 31.07.2021 | 163,30   | 14 847,46 | 14 847,46 | 14 847,46 | 14 847,46 | 14 847,46 | 14 847,46 | 14 847,46 | 14 847,46 | 14 847,46 | 14 847,46 | 14 847,46 |
| 221   | помещение | 2 | Компания ПЕЛЛИКАН ООО                 | А-174/12Н    | 08.06.2012 | 30.06.2021 | 137,30   | 16 537,07 | 16 537,07 | 16 537,07 | 16 537,07 | 16 537,07 | 16 537,07 | 16 537,07 | 23 624,38 | 23 624,38 | 23 624,38 | 23 624,38 |
| 222   | помещение | 2 | Ринюкова Елена Степановна ИП          | 01-КДА-01-18 | 20.03.2018 | 25.02.2022 | 109,70   | 3 608,11  | 5 524,62  | 8 385,48  | 5 469,46  | 5 469,46  | 5 469,46  | 5 469,46  | 5 469,46  | 5 469,46  | 5 469,46  | 5 469,46  |
| 223   | помещение | 2 | Киселев Сергей Александрович ИП       | А-248/15Н    | 01.06.2015 | 31.03.2022 | 166,00   | 19 819,88 | 19 819,88 | 19 819,88 | 19 819,88 | 19 819,88 | 19 819,88 | 19 819,88 | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 850,22 | 13 694,93 |
| 224   | помещение | 2 |                                       |              |            |            | 284,20   | 10 560,00 | 10 560,00 | 10 560,00 | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      |
| 225   | помещение | 2 | Отеви ООО                             | А-42/07Н     | 03.12.2007 | 03.12.2021 | 267,30   | 12 330,30 | 12 350,30 | 12 350,30 | 13 473,05 | 13 473,05 | 13 473,05 | 13 473,05 | 13 473,05 | 13 473,05 | 13 473,05 | 14 820,26 |
| 226   | помещение | 2 | КФС Иваски ООО                        | А-210/13Н    | 08.07.2013 | 31.07.2023 | 220,00   | 12 531,58 | 19 241,64 | 19 241,64 | 19 241,64 | 19 241,64 | 19 241,64 | 19 241,64 | 19 241,64 | 19 241,64 | 19 241,64 | 19 241,64 |
| 229   | помещение | 2 | Абдуллаева Хусниддин Нармалжанович ИП | 20-КДА-10-19 | 11.10.2019 | 20.08.2021 | 55,20    | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 |
| 230   | помещение | 2 | Вольнова Дарья Олеговна ИП            | 18-КДА-09-19 | 23.09.2019 | 31.07.2021 | 42,20    | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 |
| 231.1 | помещение | 2 | Озеров Алексей                        | 19-КДА-10-19 | 11.10.2019 | 21.08.2021 | 25,50    | 12 600,00 | 12 600,00 | 12 600,00 | 18 000,00 | 12 600,00 | 12 600,00 | 18 000,00 | 18 000,00 | 18 000,00 | 18 000,00 | 18 000,00 |

## Документы, предоставленные Балансодержателем (4/126)

| №       | Тип помещения       | Этаж | Юридическое наименование арендатора | № действующего договора | Дата договора | Дата окончания договора | Площадь (кв.м.) | янв.20    | фев.20    | мар.20    | апр.20    | май.20    | июн.20    | июл.20    | авг.20    | сент.20   | окт.20    | ноя.20    | дек.20    | январь.21 | февраль.21 | март.21   | апрель.21 |          |
|---------|---------------------|------|-------------------------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|----------|
| 231.2   | помещение           | 2    | Синдлер ООО                         | 26-КДА-11-19            | 23.11.2019    | 30.09.2021              | 15,10           | 5 125,44  | 5 125,44  | 5 125,44  | 5 125,44  | 5 125,44  | 5 125,44  | 5 125,44  | 5 125,44  | 5 125,44  | 5 125,44  | 5 125,44  | 5 125,44  | 5 125,44  | 5 125,44   | 5 125,44  | 5 125,44  |          |
| 233     | помещение           | 2    | Чуковина Елена Александровна ИП     | А-130/10И               | 01.12.2016    | 30.06.2021              | 81,00           | 17 682,71 | 17 682,71 | 17 682,71 | 17 682,71 | 17 682,71 | 17 682,71 | 17 682,71 | 17 682,71 | 17 682,71 | 17 682,71 | 17 682,71 | 17 682,71 | 25 261,02 | 25 261,02  | 25 261,02 | 25 261,02 |          |
| 235     | помещение           | 2    | ВиаМарт ООО                         | А-205/15И               | 10.08.2015    | 10.04.2022              | 310,70          | 3 100,80  | 3 100,80  | 3 100,80  | 3 100,80  | 3 100,80  | 3 100,80  | 3 100,80  | 3 100,80  | 3 100,80  | 3 100,80  | 3 100,80  | 3 100,80  | 3 100,80  | 3 100,80   | 3 100,80  | 3 100,80  |          |
| 227     | помещение           | 2    |                                     |                         |               |                         |                 | 52,20     |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 0,00       | 0,00      | 0,00      |          |
| 232     | помещение           | 2    |                                     |                         |               |                         |                 | 43,50     |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 0,00       | 0,00      | 0,00      |          |
| 234     | помещение           | 2    |                                     |                         |               |                         |                 | 18,50     | 19 525,43 | 19 525,43 | 19 525,43 | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00       | 0,00      | 0,00      |          |
| 236-237 | помещение           | 2    | Уткина Ольга Леонидовна ИП          | 06-КДА-2021             | 21.04.2021    | 02.04.2022              | 199,00          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 0,00       | 0,00      | 0,00      |          |
| 238     | подсобное помещение | 2    | Мамедов Рашид Ибрагим оглы ИП       | 65-КДА-06-20            | 18.06.2020    | 22.05.2021              | 28,60           | 0,00      | 6 293,71  | 6 293,71  | 6 293,71  | 6 293,71  | 6 293,71  | 6 293,71  | 6 293,71  | 6 293,71  | 6 293,71  | 6 293,71  | 6 293,71  | 6 293,71  | 6 293,71   | 6 293,71  | 6 293,71  |          |
| 239     | помещение           | 2    | Ломова Ритика Групп ООО             | 21-КДА-12-20            | 22.12.2020    | 12.12.2021              | 8,50            | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 28 800,00 | 28 800,00  | 28 800,00 | 28 800,00 |          |
| 240     | подсобное помещение | 2    | Богаченко Ксения Сергеевна ИП       | 18-КДА-11-20            | 20.11.2020    | 22.10.2021              | 3,50            |           |           |           |           |           | 0,00      | 8 857,14  | 8 857,14  | 8 857,14  | 8 857,14  | 8 857,14  | 8 857,14  | 8 857,14  | 8 857,14   | 8 857,14  | 8 857,14  |          |
| 241     | подсобное помещение |      | Исмаилов Фарух Камолович ИП         | 09-КДА-2021             | 07.04.2021    | 28.02.2022              | 11,60           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |           | 0,00      | 5 400,00 |

| Доход от сдачи в аренду торговых островков и части земельного участка |             |      |                                     |                         |               |                         |                 |  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |           |           |
|---|-------------|------|-------------------------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|-----------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| №   | Тип площади | Этаж | Юридическое наименование арендатора | № действующего договора | Дата договора | Дата окончания договора | Площадь (кв.м.) | Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС) |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |           |           |
|   |             |      |                                     |                         |               |                         |                 | янв.20                                 | фев.20    | мар.20    | апр.20    | май.20    | июн.20    | июл.20    | авг.20    | сент.20   | окт.20    | ноя.20    | дек.20    | январь.21 | февраль.21 | март.21   | апрель.21 |
| 1   | остров      | 1    | Александров Борис Михайлович ИП     | 21-10-20/июл            | 21.10.2020    | 22.09.2021              | 9,72            | 0,00                                   | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 72 000,00 | 72 000,00 | 72 000,00 | 72 000,00 | 72 000,00 | 72 000,00 | 72 000,00 | 72 000,00 | 72 000,00 | 72 000,00  | 72 000,00 |           |
| 2   | остров      | -1   | Актанер ООО                         | 020/44                  | 20.12.2016    | 31.08.2021              | 5,40            | 68 338,98                              | 68 338,98 | 68 338,98 | 68 338,98 | 68 338,98 | 68 338,98 | 68 338,98 | 68 338,98 | 68 338,98 | 68 338,98 | 68 338,98 | 68 338,98 | 68 338,98 | 68 338,98  | 68 338,98 |           |
|   | остров      | 1    | Байрак Николай Борисович ИП         | 03-июл-2021             | 18.03.2021    | 17.02.2022              | 1,00            |  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 0,00      | 84 000,00  | 84 000,00 |           |
|   | остров      | -1   | Бобылев Кирилл Владимирович ИП      | 04-июл-2021             | 23.03.2021    | 27.02.2022              | 3,60            |  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 0,00      | 36 000,00  | 36 000,00 |           |
| 3   | остров      | 1    | Борисов Андрей Сергеевич ИП         | 27-кда-12-19/июл        | 01.12.2019    | 30.09.2021              | 1,00            | 48 000,00                              | 48 000,00 | 48 000,00 | 48 000,00 | 48 000,00 | 48 000,00 | 48 000,00 | 48 000,00 | 48 000,00 | 48 000,00 | 48 000,00 | 48 000,00 | 48 000,00 | 48 000,00  | 48 000,00 |           |
| 4   | остров      | 2    | Борисова Оксана Эриксовна ИП        | 020/43                  | 20.12.2016    | 31.08.2021              | 5,90            | 68 461,02                              | 68 461,02 | 68 461,02 | 68 461,02 | 68 461,02 | 68 461,02 | 68 461,02 | 68 461,02 | 68 461,02 | 68 461,02 | 68 461,02 | 68 461,02 | 68 461,02 | 68 461,02  | 68 461,02 |           |
| 5   | остров      | -1   | Борисова Оксана Эриксовна ИП        | 25-12-17/июл            | 13.12.2017    | 31.08.2021              | 7,20            | 38 333,33                              | 38 333,33 | 38 333,33 | 54 915,25 | 54 915,25 | 54 915,25 | 54 915,25 | 54 915,25 | 54 915,25 | 54 915,25 | 54 915,25 | 54 915,25 | 54 915,25 | 54 915,25  | 54 915,25 |           |
| 6   | остров      | 2    | Быстров Андрей Александрович ИП     | 28-12-17/июл            | 19.12.2017    | 19.08.2021              | 17,00           | 3 050,85                               | 3 050,85  | 3 050,85  | 3 050,85  | 3 050,85  | 3 050,85  | 3 050,85  | 3 050,85  | 12 203,39 | 12 203,39 | 12 203,39 | 12 203,39 | 12 203,39 | 12 203,39  | 12 203,39 |           |

|    |          |    |                                      |                 |            |            |       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|----|----------|----|--------------------------------------|-----------------|------------|------------|-------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 7  | остров   | 2  | Владимирова Анна Алексеевна ИП       | 28-02-20/июн    | 28.02.2020 | 25.03.2021 | 10,00 |            | 43 200,00  | 43 200,00  | 43 200,00  | 43 200,00  | 43 200,00  | 43 200,00  | 43 200,00  | 43 200,00  | 43 200,00  | 43 200,00  | 43 200,00  |
| 8  | терминал | -1 | ВТБ 24 Банк ПАО "Ижевский" ф-л №6318 | №020/79         | 16.03.2017 | 31.08.2021 | 1,00  | 88 596,60  | 88 596,60  | 88 596,60  | 88 596,60  | 88 596,60  | 88 596,60  | 88 596,60  | 88 596,60  | 88 596,60  | 88 596,60  | 88 596,60  | 88 596,60  |
| 9  | терминал | -1 | Дататек Анжосерское общество         | 020/82          | 20.12.2016 | 31.07.2021 | 1,00  | 89 334,84  | 89 334,84  | 89 334,84  | 89 334,84  | 89 334,84  | 89 334,84  | 89 334,84  | 89 334,84  | 89 334,84  | 89 334,84  | 89 334,84  | 89 334,84  |
| 10 | терминал | 2  | Девин Виктор Ефимович ИП             | 020/87          | 20.12.2016 | 31.08.2021 | 2,00  | 35 400,00  | 35 400,00  | 35 400,00  | 35 400,00  | 35 400,00  | 35 400,00  | 35 400,00  | 35 400,00  | 35 400,00  | 35 400,00  | 35 400,00  | 35 400,00  |
| 11 | остров   | 2  | Заварин Андрей Анатольевич ИП        | 24-09-10/июл    | 01.10.2018 | 30.06.2021 | 1,90  | 48 813,60  | 48 813,60  | 48 813,60  | 48 813,60  | 48 813,60  | 48 813,60  | 48 813,60  | 48 813,60  | 48 813,60  | 48 813,60  | 48 813,60  | 48 813,60  |
| 12 | остров   | 1  | Заварин Андрей Анатольевич ИП        | 020/51          | 20.12.2016 | 31.07.2021 | 1,00  | 92 898,24  | 92 898,24  | 92 898,24  | 92 898,24  | 92 898,24  | 92 898,24  | 92 898,24  | 92 898,24  | 92 898,24  | 92 898,24  | 92 898,24  | 92 898,24  |
| 13 | остров   | -1 | Заварин Андрей Анатольевич ИП        | 7-06-17/июл     | 01.06.2017 | 31.07.2021 | 1,00  | 79 321,92  | 79 321,92  | 79 321,92  | 79 321,92  | 79 321,92  | 79 321,92  | 79 321,92  | 79 321,92  | 79 321,92  | 79 321,92  | 79 321,92  | 79 321,92  |
| 14 | остров   | 1  | Заварин Андрей Анатольевич ИП        | 17-08-17/июл    | 17.08.2017 | 30.04.2021 | 1,00  | 85 423,68  | 85 423,68  | 85 423,68  | 85 423,68  | 85 423,68  | 85 423,68  | 85 423,68  | 85 423,68  | 85 423,68  | 85 423,68  | 85 423,68  | 85 423,68  |
| 15 | остров   | 1  | Заидуллин Александр Наимович ИП      | 09-сд-08-19/июл | 20.08.2019 | 26.06.2021 | 5,74  | 81 533,10  | 81 533,10  | 81 533,10  | 81 533,10  | 81 533,10  | 81 533,10  | 81 533,10  | 81 533,10  | 81 533,10  | 81 533,10  | 81 533,10  | 81 533,10  |
| 16 | остров   | 1  | Заидюкова Эльмира Халиповна ИП       | 15-06-20/июл    | 15.06.2020 | 14.05.2021 | 2,80  | 178 364,74 | 178 364,74 | 178 364,74 | 178 364,74 | 178 364,74 | 178 364,74 | 178 364,74 | 178 364,74 | 178 364,74 | 178 364,74 | 178 364,74 | 178 364,74 |
| 17 | остров   | 1  | Компания Фламенго ООО                | № А-325/16И     | 01.09.2016 | 31.08.2021 | 18,50 | 43 566,10  | 43 566,10  | 43 566,10  | 62 237,29  | 62 237,29  | 62 237,29  | 62 237,29  | 62 237,29  | 62 237,29  | 62 237,29  | 62 237,29  | 62 237,29  |
| 18 | остров   | 1  | Легерн Москва ООО                    | 22-06-20/июл    | 13.07.2020 | 20.06.2021 | 4,00  | 0,00       | 0,00       | 90 000,00  | 90 000,00  | 90 000,00  | 90 000,00  | 90 000,00  | 90 000,00  | 90 000,00  | 90 000,00  | 90 000,00  | 90 000,00  |
| 19 | остров   | 1  | Пидарин Алексей Юрьевич ИП           | 020/63          | 20.12.2016 | 31.08.2021 | 6,00  | 61 244,74  | 61 244,74  | 61 244,74  | 61 244,74  | 61 244,74  | 61 244,74  | 61 244,74  | 61 244,74  | 61 244,74  | 61 244,74  | 61 244,74  | 61 244,74  |
| 20 | остров   | -1 | Писотыгин Владим Юрьевич ИП          | 9-07-17/июл     | 12.07.2017 | 31.08.2021 | 4,00  | 30 508,50  | 30 508,50  | 30 508,50  | 30 508,50  | 30 508,50  | 30 508,50  | 30 508,50  | 30 508,50  | 30 508,50  | 30 508,50  | 30 508,50  | 30 508,50  |
| 21 | остров   | -1 | Порев Илья Анатольевич ИП            | 020/65          | 20.12.2016 | 31.07.2021 | 17,40 | 20 305,64  | 20 305,64  | 20 305,64  | 20 305,64  | 20 305,64  | 20 305,64  | 20 305,64  | 20 305,64  | 20 305,64  | 20 305,64  | 20 305,64  | 20 305,64  |
| 22 | остров   | 1  | ПРОФ-КО ООО                          | 020/64          | 20.12.2016 | 31.07.2021 | 12,00 | 67 118,64  | 67 118,64  | 67 118,64  | 67 118,64  | 67 118,64  | 67 118,64  | 67 118,64  | 67 118,64  | 67 118,64  | 67 118,64  | 67 118,64  | 67 118,64  |
| 23 | остров   | -1 | Пыльникова Алевтина Сергеевна ИП     | 020/66          | 20.12.2016 | 31.07.2021 | 10,00 | 33 559,32  | 33 559,32  | 33 559,32  | 33 559,32  | 33 559,32  | 33 559,32  | 33 559,32  | 33 559,32  | 33 559,32  | 33 559,32  | 33 559,32  | 33 559,32  |
| 24 | остров   | 1  | Рубинский Борис Александрович ИП     | 020/68          | 20.12.2016 | 30.09.2021 | 2,50  | 48 813,60  | 48 813,60  | 48 813,60  | 48 813,60  | 48 813,60  | 48 813,60  | 48 813,60  | 48 813,60  | 48 813,60  | 48 813,60  | 48 813,60  | 48 813,60  |
| 25 | терминал | -1 | Сбербанк ПАО                         | 020/85          | 20.12.2016 | 31.08.2021 | 2,50  | 57 600,00  | 57 600,00  | 57 600,00  | 57 600,00  | 57 600,00  | 57 600,00  | 57 600,00  | 57 600,00  | 57 600,00  | 57 600,00  | 57 600,00  | 57 600,00  |
| 26 | остров   | 1  | Славина Виталий                      | 020/59          | 20.12.2016 | 31.08.2021 | 1,00  | 107 054,16 | 107 054,16 | 107 054,16 | 107 054,16 | 107 054,16 | 107 054,16 | 107 054,16 | 107 054,16 | 107 054,16 | 107 054,16 | 107 054,16 | 107 054,16 |

## Документы, предоставленные Балансодержателем (6/126)

|    |          |                 |                                  |              |            |            |        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |           |
|----|----------|-----------------|----------------------------------|--------------|------------|------------|--------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
|    |          | Владимирович ИП |                                  |              |            |            |        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |           |
|    | остров   | 1               | Строганов Алексей Спасский ИП    | 02-мес-2021  | 26.02.2021 | 12.02.2022 | 5,74   | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 91 986,00  | 91 986,00  | 91 986,00 |
| 27 | остров   | 1               | Тадж-Михал ООО                   | 07-10-20/мес | 07.10.2020 | 24.09.2021 | 10,00  | 54 293,48  | 54 293,48  | 54 293,48  | 54 293,48  | 36 000,00  | 36 000,00  | 36 000,00  | 36 000,00  | 36 000,00  | 36 000,00  | 36 000,00  | 36 000,00  | 36 000,00 |
| 29 | остров   | 1               | Тимофеев Александр Леонидович    | 01-мес-2021  | 02.02.2021 | 18.01.2022 | 6,16   | 72 488,13  | 72 488,13  | 72 488,13  | 72 488,13  | 72 488,13  | 72 488,13  | 72 488,13  | 72 488,13  | 72 488,13  | 72 000,00  | 72 000,00  | 72 000,00  |           |
| 28 | терминал | -1              | Тимофеев Иван АО                 | 6-03-18/мес  | 15.06.2018 | 17.02.2022 | 1,00   | 122 033,88 | 122 033,88 | 122 033,88 | 122 033,88 | 122 033,88 | 122 033,88 | 122 033,88 | 122 033,88 | 122 033,88 | 122 033,88 | 122 033,88 | 122 033,88 |           |
|    | остров   | -1              | Шанин Вячеслав Игоревич ИП       |              | 14.05.2021 | 13.04.2022 | 21,50  |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 0,00       | 0,00       | 0,00       |           |
| 30 | остров   | 1               | Шошинов Иван Александрович ИП    | 12-07-17/мес | 17.07.2017 | 31.08.2021 | 5,00   | 67 118,64  | 67 118,64  | 67 118,64  | 67 118,64  | 67 118,64  | 67 118,64  | 67 118,64  | 67 118,64  | 67 118,64  | 67 118,64  | 67 118,64  | 67 118,64  |           |
| 32 | остров   | 1               |                                  |              |            |            | 1,00   |            |            |            | 360 000,00 | 360 000,00 | 360 000,00 | 360 000,00 | 0,00       | 0,00       | 0,00       |            |            |           |
| 33 | остров   | 1               |                                  |              |            |            | 10,00  | 62 400,00  | 62 400,00  | 62 400,00  | 62 400,00  | 62 400,00  | 62 400,00  | 62 400,00  | 62 400,00  | 62 400,00  | 0,00       | 0,00       | 0,00       |           |
| 34 | остров   | -1              |                                  |              |            |            | 1,50   |            |            |            |            | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |           |
| 39 | остров   | -1              |                                  |              |            |            | 1,00   | 120 000,00 | 120 000,00 | 120 000,00 | 120 000,00 | 120 000,00 | 120 000,00 | 120 000,00 | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |           |
| 41 | остров   | 2               |                                  |              |            |            | 2,00   |            |            |            |            | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |           |
| 42 | остров   | 2               |                                  |              |            |            | 3,00   | 0,00       | 0,00       | 40 000,00  | 40 000,00  | 40 000,00  | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |           |
| 43 | бу       | парковка        | Григорьев Алексей Рудольфович ИП | 02/07        | 01.08.2016 | 31.08.2021 | 60,00  | 6 720,00   | 6 720,00   | 6 720,00   | 6 720,00   | 6 720,00   | 6 720,00   | 6 720,00   | 6 720,00   | 6 720,00   | 6 720,00   | 6 720,00   | 6 720,00   |           |
| 44 | бу       | парковка        | ИТС ООО                          | 16-08-17/мес | 10.08.2017 | 30.06.2021 | 180,00 | 2 940,00   | 2 940,00   | 2 940,00   | 2 940,00   | 2 940,00   | 2 940,00   | 2 940,00   | 3 234,00   | 3 234,00   | 3 234,00   | 3 234,00   | 3 234,00   |           |
| 45 | бу       | парковка        | Старков Олег Сергеевич ИП        | 18-08-17/мес | 23.08.2017 | 24.04.2021 | 40,00  | 9 152,54   | 9 152,54   | 9 152,54   | 9 152,54   | 9 152,54   | 9 152,54   | 9 152,54   | 9 152,54   | 9 152,54   | 9 152,54   | 9 152,54   | 9 152,54   |           |

| Доход от сдачи в аренду нежилых помещений и торговых островков |             |      |                                 |                         |               |                         |                 |  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |  |
|--|-------------|------|---------------------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|-----------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|
| № п/п  | Тип площади | Этаж | Юридическое название арендатора | № действующего договора | Дата договора | Дата окончания договора | Площадь (кв.м.) | Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС) |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |  |
|  |             |      |                                 |                         |               |                         |                 | июн.20                                 | июл.20    | авг.20    | сеп.20    | окт.20    | ноя.20    | дек.20    | янв.21    | фев.21    | мар.21    | апр.21    |  |
| 123  | помещение   | 1    | РТК АО                          | 12ТА1041/18             | 01.03.2017    | неогр. срок             | 33,10           | 14 138,97                              | 14 137,97 | 14 138,97 | 24 854,68 | 24 854,68 | 24 854,68 | 16 155,54 | 16 155,54 | 16 155,54 | 16 155,54 | 16 155,54 |  |
| 124  | помещение   | 1    | Иванова Ольга Сергеевна ИП      | 02-кв/06-21             | 16.02.2021    | 15.01.2022              | 24,00           |  |           |           |           |           | 0,00      | 0,00      | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 |  |
| 125  | помещение   | 1    |                                 |                         |               |                         | 51,50           |  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |  |
| 126  | помещение   | 1    | Ивостройка ООО                  | 01-кв/06-21             | 08.02.2021    | 11.01.2022              | 22,50           |  |           |           |           |           | 0,00      | 0,00      | 10 700,00 | 10 700,00 | 10 700,00 | 10 700,00 |  |
| 127  | помещение   | 1    | Семединов Андрей Дмитриевич ИП  | 03-кв/06-20             | 04.06.2020    |                         | 35,60           |  | 18 000,00 | 18 000,00 | 18 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 | 12 000,00 |  |
| 128  | помещение   | 1    |                                 |                         |               |                         | 39,50           |  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |  |
| 129  | помещение   | 1    |                                 |                         |               |                         | 38,30           | 14 072,73                              | 14 072,73 | 14 072,73 | 14 072,73 | 14 072,73 | 14 072,73 | 14 072,73 | 14 072,73 | 14 072,73 | 0,00      | 0,00      |  |
| 130  | помещение   | 1    |                                 |                         |               |                         | 72,50           |  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |  |
| 131  | помещение   | 1    |                                 |                         |               |                         | 18,10           |  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |  |
| 132  | помещение   | 1    | Фуфурман ООО                    | 12ТА1041/17             | 01.03.2017    | неогр. срок             | 107,00          | 7 524,00                               | 7 524,00  | 7 524,00  | 7 524,00  | 7 524,00  | 7 524,00  | 7 524,00  | 7 524,00  | 7 524,00  | 7 524,00  | 7 524,00  |  |

# Документы, предоставленные Балансодержателем (7/126)

|     |             |   |                                    |              |            |             |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|-----|-------------|---|------------------------------------|--------------|------------|-------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 133 | помещение   | 1 | Регу Фамилия ООО                   | 25-апр-11-19 | 23.12.2019 | 14.01.2023  | 3 525,22 | 6 120,00  | 6 120,00  | 6 120,00  | 6 120,00  | 6 120,00  | 6 120,00  | 6 120,00  | 6 120,00  | 6 120,00  | 6 120,00  |
| 134 | помещение   | 1 |                                    |              |            |             | 1 381,26 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 162 | помещение   | 2 |                                    |              |            |             | 133,20   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 189 |             |   |                                    |              |            |             |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 236 | помещение   | 2 |                                    |              |            |             | 147,70   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 245 |             |   |                                    |              |            |             |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 246 | помещение   | 2 |                                    |              |            |             | 73,40    |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 248 |             |   |                                    |              |            |             |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 251 | автостоянка | 2 |                                    |              |            |             | 180,70   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|     | остров      | 1 | Касаткина Анастасия Геннадьевна ИП | 12ТА1041/21  | 01.05.2017 | неопр. срок | 4,00     | 18 000,00 | 18 000,00 | 18 000,00 | 36 000,00 | 36 000,00 | 36 000,00 | 36 000,00 | 36 000,00 | 36 000,00 | 36 000,00 |
|     | остров      | 1 | Галичева Кристина Олеговна ИП      | 52-мол/05-20 | 12.08.2020 | 13.07.2021  | 1,00     |           |           |           |           | 72 000,00 | 72 000,00 | 72 000,00 | 72 000,00 | 72 000,00 | 72 000,00 |
|     | остров      | 1 | Чакинцев Юрий Сергеевич ИП         | 12ТА1041/22  | 01.04.2017 | неопр. срок | 16,00    | 24 000,00 | 24 000,00 | 24 000,00 | 48 000,00 | 33 750,00 | 33 750,00 | 33 750,00 | 33 750,00 | 33 750,00 | 33 750,00 |

Генеральный директор  
 ООО «Эстейт Проперти» Д.У. АО «АЛЬФА-БАНК»  
 30.04.2021



*Handwritten signature*

Костко Д.О.



## Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Проперти»

ИНН 7724400246 КПП 772401001

Юридический адрес: 115304, г. Москва, пр-кт Пролетарский, д.17,

корп 1Э, 1 пом П К 2 оф 110

ОГРН 1177746114204

## СПРАВКА

Расчет операционных расходов, которые несет собственник многофункционального торгово-ярмарочного комплекса «Столица», расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а. Процент возмещения коммунальных расходов арендаторами в среднем за год составляет 79% от общей суммы расходов на коммунальные услуги

|  | Средне         | апр.20       | май.20       | июн.20       | июл.20        | авг.20       | сен.20       | окт.20        | ноя.20        | дек.20        | январ.21      | фев.21        | мар.21        |
|--|----------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | е за год       | факт         | факт         | факт         | факт          | факт         | факт         | факт          | факт          | факт          | факт          | факт          | факт          |
| <b>РАСХОДЫ</b>                           | <b>112 892</b> | <b>5 887</b> | <b>5 867</b> | <b>7 688</b> | <b>10 195</b> | <b>9 296</b> | <b>8 811</b> | <b>10 117</b> | <b>11 265</b> | <b>11 589</b> | <b>10 838</b> | <b>10 926</b> | <b>10 414</b> |
| <b>Расходы на содержание</b>             | <b>83 200</b>  | <b>3 570</b> | <b>3 480</b> | <b>5 349</b> | <b>7 833</b>  | <b>6 940</b> | <b>6 436</b> | <b>7 359</b>  | <b>7 885</b>  | <b>8 928</b>  | <b>8 616</b>  | <b>8 744</b>  | <b>8 060</b>  |
| Возмещаемые коммунальные расходы         | 30 049         |              |              |              |               |              |              |               |               |               |               |               |               |
| Коммунальные расходы                     | 37 945         | 999          | 952          | 2 178        | 4 103         | 3 280        | 2 776        | 3 002         | 3 879         | 4 779         | 4 214         | 3 967         | 3 816         |
| Электроэнергия                           | 31 897         | 730          | 871          | 2 132        | 4 006         | 3 178        | 2 609        | 2 625         | 3 082         | 3 456         | 3 191         | 2 967         | 3 050         |
| Теплоэнергия                             | 4 956          | 245          | 50           | 0            | 0             | 0            | 72           | 276           | 659           | 1 190         | 896           | 907           | 661           |
| Вода и водоотведение                     | 1 092          | 25           | 31           | 46           | 97            | 102          | 96           | 101           | 138           | 133           | 126           | 93            | 106           |
| Эксплуатация объекта                     | 31 537         | 1 624        | 1 510        | 2 047        | 2 378         | 2 414        | 2 526        | 3 284         | 2 897         | 2 917         | 3 269         | 3 445         | 3 226         |
| Обслуживание инженерных систем и клининг | 21 350         | 1 094        | 950          | 1 433        | 1 631         | 1 631        | 1 631        | 1 948         | 1 948         | 1 948         | 2 379         | 2 379         | 2 379         |
| Охрана                                   | 5 063          | 226          | 226          | 381          | 470           | 470          | 470          | 470           | 470           | 470           | 470           | 470           | 470           |
| Клининг, в т.ч. расходные материалы      | 2 451          | 238          | 240          | 197          | 197           | 197          | 197          | 197           | 197           | 197           | 197           | 197           | 197           |
| Вывоз ТБО, снега                         | 1 253          | 3            | 15           | 36           | 55            | 115          | 119          | 115           | 132           | 279           | 136           | 120           | 127           |
| Текущий ремонт                           | 1 421          | 64           | 78           | 0            | 25            | 0            | 109          | 553           | 150           | 23            | 87            | 279           | 52            |
| Расходы на персонал                      | 13 099         | 940          | 1 011        | 1 111        | 1 095         | 1 164        | 1 077        | 1 067         | 1 086         | 1 118         | 1 126         | 1 315         | 987           |
| Командировочные расходы                  | 2              | 0            | 0            | 0            | 0             | 0            | 2            | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Прочие расходы на содержание             | 617            | 6            | 8            | 13           | 257           | 82           | 54           | 6             | 23            | 113           | 7             | 16            | 31            |
| <b>Налоги и прочие платежи в бюджет</b>  | <b>26 811</b>  | <b>2 263</b> | <b>2 263</b> | <b>2 263</b> | <b>2 264</b>  | <b>2 264</b> | <b>2 264</b> | <b>2 264</b>  | <b>2 264</b>  | <b>2 264</b>  | <b>2 153</b>  | <b>2 134</b>  | <b>2 153</b>  |
| Налог на имущество                       | 24 780         | 2 113        | 2 113        | 2 113        | 2 113         | 2 113        | 2 113        | 2 113         | 2 113         | 2 113         | 1 921         | 1 921         | 1 921         |
| Аренда земли                             | 2 031          | 150          | 150          | 150          | 151           | 151          | 151          | 151           | 151           | 151           | 232           | 213           | 232           |
| <b>Прочие расходы</b>                    | <b>2 881</b>   | <b>54</b>    | <b>124</b>   | <b>77</b>    | <b>98</b>     | <b>92</b>    | <b>110</b>   | <b>494</b>    | <b>1 116</b>  | <b>397</b>    | <b>69</b>     | <b>48</b>     | <b>201</b>    |
| Услуги сторонних организаций             | 15             | 0            | 0            | 15           | 0             | 0            | 0            | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |

|                      |       |    |     |    |    |    |    |     |     |     |    |    |     |
|----------------------|-------|----|-----|----|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|-----|
| Судебные/юридические | 1 053 | 0  | 100 | 30 | 7  | 0  | 0  | 225 | 680 | 10  | 0  | 0  | 0   |
| Реклама и маркетинг  | 1 517 | 30 | 0   | 7  | 66 | 66 | 86 | 245 | 411 | 362 | 45 | 24 | 176 |
| Страхование          | 295   | 24 | 24  | 24 | 24 | 26 | 24 | 24  | 24  | 24  | 24 | 24 | 24  |

Генеральный директор

ООО «Эстейт Проперти» Д.У. АО «АЛЬФА-БАНК»

*30.04.2021*



*Костко*

Костко Д.О.



# Документы, предоставленные Балансодержателем (11/126)

ИНВЕНТАРЬ ФЕДЕРАЛЬНОГО ПОСРЕДСТВЕННОГО ИДИОТИЧНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ЦЕНТРАЛЬНАЯ КЛАССифИЦИРОВАННАЯ БИБЛИОТЕКА И ПАЛАТА ДЕПУТАТОВ СЕЛЬСКОГОСХОЗСТРОИТЕЛЬНОГО МАШИНОСТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА И СЕЛЬСКОХОЗ. ДОСЛОВАТЕЛЬНОСТИ ПО ДОМОТСКОМУ РЕГИОНУ»

Итого в форме собственности федеральной службы по интеллектуальным правам (ФСИП) и Роспатенту в форме собственности не включено: Листы 1

Итого в форме собственности федеральной службы по интеллектуальным правам (ФСИП) и Роспатенту в форме собственности не включено: Стороны 4

| Идентификационный номер | Идентификационный номер | Идентификационный номер |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| № инв. №                | № инв. №                | № инв. №                |
| 1                       | 2                       | 3                       |
| 4                       | 5                       | 6                       |
| 7                       | 8                       | 9                       |
| 10                      | 11                      | 12                      |
| 13                      | 14                      | 15                      |
| 16                      | 17                      | 18                      |
| 19                      | 20                      | 21                      |
| 22                      | 23                      | 24                      |
| 25                      | 26                      | 27                      |
| 28                      | 29                      | 30                      |
| 31                      | 32                      | 33                      |
| 34                      | 35                      | 36                      |
| 37                      | 38                      | 39                      |
| 40                      | 41                      | 42                      |
| 43                      | 44                      | 45                      |
| 46                      | 47                      | 48                      |
| 49                      | 50                      | 51                      |
| 52                      | 53                      | 54                      |
| 55                      | 56                      | 57                      |
| 58                      | 59                      | 60                      |
| 61                      | 62                      | 63                      |
| 64                      | 65                      | 66                      |
| 67                      | 68                      | 69                      |
| 70                      | 71                      | 72                      |
| 73                      | 74                      | 75                      |
| 76                      | 77                      | 78                      |
| 79                      | 80                      | 81                      |
| 82                      | 83                      | 84                      |
| 85                      | 86                      | 87                      |
| 88                      | 89                      | 90                      |
| 91                      | 92                      | 93                      |
| 94                      | 95                      | 96                      |
| 97                      | 98                      | 99                      |
| 100                     | 101                     | 102                     |
| 103                     | 104                     | 105                     |
| 106                     | 107                     | 108                     |
| 109                     | 110                     | 111                     |
| 112                     | 113                     | 114                     |
| 115                     | 116                     | 117                     |
| 118                     | 119                     | 120                     |
| 121                     | 122                     | 123                     |
| 124                     | 125                     | 126                     |

Итого в форме собственности федеральной службы по интеллектуальным правам (ФСИП) и Роспатенту в форме собственности не включено: Листы 1

Итого в форме собственности федеральной службы по интеллектуальным правам (ФСИП) и Роспатенту в форме собственности не включено: Стороны 4

Сектор развития культуры  
 Ленинградская область  
 Администрация государственного учреждения «Центральная классифицированная библиотека и палата депутатов сельского хозяйства, машиностроения и сельского хозяйства по Домодековскому региону»  
 Ленинградская область, Домодековский район, д. Шибаново, д. 13  
 Тел: 49-16-02-74-14, факс: 49-16-02-74-15  
 E-mail: info@bibl.mosreg.ru, bibl@bibl.mosreg.ru  
 www.bibl.mosreg.ru

Итого в форме собственности федеральной службы по интеллектуальным правам (ФСИП) и Роспатенту в форме собственности не включено: Листы 1

Итого в форме собственности федеральной службы по интеллектуальным правам (ФСИП) и Роспатенту в форме собственности не включено: Стороны 4

Итого в форме собственности федеральной службы по интеллектуальным правам (ФСИП) и Роспатенту в форме собственности не включено: Листы 1

Итого в форме собственности федеральной службы по интеллектуальным правам (ФСИП) и Роспатенту в форме собственности не включено: Стороны 4

| Идентификационный номер | Идентификационный номер | Идентификационный номер |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| № инв. №                | № инв. №                | № инв. №                |
| 1                       | 2                       | 3                       |
| 4                       | 5                       | 6                       |
| 7                       | 8                       | 9                       |
| 10                      | 11                      | 12                      |
| 13                      | 14                      | 15                      |
| 16                      | 17                      | 18                      |
| 19                      | 20                      | 21                      |
| 22                      | 23                      | 24                      |
| 25                      | 26                      | 27                      |
| 28                      | 29                      | 30                      |
| 31                      | 32                      | 33                      |
| 34                      | 35                      | 36                      |
| 37                      | 38                      | 39                      |
| 40                      | 41                      | 42                      |
| 43                      | 44                      | 45                      |
| 46                      | 47                      | 48                      |
| 49                      | 50                      | 51                      |
| 52                      | 53                      | 54                      |
| 55                      | 56                      | 57                      |
| 58                      | 59                      | 60                      |
| 61                      | 62                      | 63                      |
| 64                      | 65                      | 66                      |
| 67                      | 68                      | 69                      |
| 70                      | 71                      | 72                      |
| 73                      | 74                      | 75                      |
| 76                      | 77                      | 78                      |
| 79                      | 80                      | 81                      |
| 82                      | 83                      | 84                      |
| 85                      | 86                      | 87                      |
| 88                      | 89                      | 90                      |
| 91                      | 92                      | 93                      |
| 94                      | 95                      | 96                      |
| 97                      | 98                      | 99                      |
| 100                     | 101                     | 102                     |
| 103                     | 104                     | 105                     |
| 106                     | 107                     | 108                     |
| 109                     | 110                     | 111                     |
| 112                     | 113                     | 114                     |
| 115                     | 116                     | 117                     |
| 118                     | 119                     | 120                     |
| 121                     | 122                     | 123                     |
| 124                     | 125                     | 126                     |

Итого в форме собственности федеральной службы по интеллектуальным правам (ФСИП) и Роспатенту в форме собственности не включено: Листы 1

Итого в форме собственности федеральной службы по интеллектуальным правам (ФСИП) и Роспатенту в форме собственности не включено: Стороны 4

Сектор развития культуры  
 Ленинградская область  
 Администрация государственного учреждения «Центральная классифицированная библиотека и палата депутатов сельского хозяйства, машиностроения и сельского хозяйства по Домодековскому региону»  
 Ленинградская область, Домодековский район, д. Шибаново, д. 13  
 Тел: 49-16-02-74-14, факс: 49-16-02-74-15  
 E-mail: info@bibl.mosreg.ru, bibl@bibl.mosreg.ru  
 www.bibl.mosreg.ru

# Документы, предоставленные Балансодержателем (12/126)

Масштаб 1:500. Вид: план. Планировочный проект размещения объектов капитального строительства в границах территории, отведенной под размещение объектов капитального строительства, изъятых для государственных нужд Московской области.

|   |      |                            |                                      |
|---|------|----------------------------|--------------------------------------|
| Итого площадных показателей, указанных в таблице, составляет: _____ |      |                            |                                      |
| № документа   | Дата | Место нахождения документа | Подпись и печать ответственного лица |
| № 1234567-89  | ...  | ...                        | ...                                  |
| Итого: _____  |      |                            |                                      |

Масштаб 1:500

М.П.

Подпись: \_\_\_\_\_

Договор № 1234567-89 от 12.12.2023 г. № 1234567-89 от 12.12.2023 г. № 1234567-89 от 12.12.2023 г.

М.П. от 12.12.2023 г.

Масштаб 1:500. Вид: план. Планировочный проект размещения объектов капитального строительства в границах территории, отведенной под размещение объектов капитального строительства, изъятых для государственных нужд Московской области.

|              |      |                            |                                      |
|--------------|------|----------------------------|--------------------------------------|
| № документа  | Дата | Место нахождения документа | Подпись и печать ответственного лица |
| № 1234567-89 | ...  | ...                        | ...                                  |
| Итого: _____ |      |                            |                                      |

М.П.

Подпись: \_\_\_\_\_

Договор № 1234567-89 от 12.12.2023 г. № 1234567-89 от 12.12.2023 г. № 1234567-89 от 12.12.2023 г.

М.П. от 12.12.2023 г.



# Документы, предоставленные Балансодержателем (14/126)



Копия 1

Шлях предоставления информации. Число листов не более 10 (десяти листов)

Выдача на (владельцу) государственного имущества осуществляется по заявлению владельца государственного имущества по форме, установленной Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт). Шлях предоставления информации. Число листов не более 10 (десяти листов)

№ документа: 18-24-0028/178

№ документа: 18-24-0028/178

№ документа: 18-24-0028/178

№ документа: 18-24-0028/178

№ документа: 18-24-0028/178



Масштаб: 1:100

Масштаб: 1:100

Масштаб: 1:100

Масштаб: 1:100

Масштаб: 1:100

Масштаб: 1:100

№ документа: 18-24-0028/178

№ документа: 18-24-0028/178

№ документа: 18-24-0028/178

№ документа: 18-24-0028/178

№ документа: 18-24-0028/178

№ документа: 18-24-0028/178

|         |  |            |
|---------|--|------------|
| 4.1.1.  | дата государственной регистрации                       | 12.10.2017 |
| 4.1.2.  | срок, на который государственная регистрация оформлена | 15.12.2080 |
| 4.1.3.  | срок, на который государственная регистрация оформлена | 15.12.2080 |
| 4.1.4.  | срок, на который государственная регистрация оформлена | 15.12.2080 |
| 4.1.5.  | срок, на который государственная регистрация оформлена | 15.12.2080 |
| 4.1.6.  | срок, на который государственная регистрация оформлена | 15.12.2080 |
| 4.1.7.  | срок, на который государственная регистрация оформлена | 15.12.2080 |
| 4.1.8.  | срок, на который государственная регистрация оформлена | 15.12.2080 |
| 4.1.9.  | срок, на который государственная регистрация оформлена | 15.12.2080 |
| 4.1.10. | срок, на который государственная регистрация оформлена | 15.12.2080 |









# Документы, предоставленные Балансодержателем (17/126)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в удостоверяемой форме по объекту недвижимости

Исходный номер: **0001/2018/005/001/001/001/001/001** Выдана информационная форма выписки

Выдана: **14.07.2018**

Дата: **14.07.2018** Форма: **Д** Итого введено: **1** Итого доступно: **1** Итого выдано: **1**

Идентификационный номер: **0001/2018/005/001/001/001/001/001**

Дата публикации объекта информации по государственной регистрации: **14.07.2018**



Адрес: **г. Москва, ул. Мясницкая, д. 20, стр. 2, кв. 20**

Учредитель: **ООО "Группа Финансового Консультирования"**

Дата: **14.07.2018**

Идентификационный номер: **0001/2018/005/001/001/001/001/001**

Выдана: **14.07.2018**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в удостоверяемой форме по объекту недвижимости

Исходный номер: **0001/2018/005/001/001/001/001/001** Выдана: **14.07.2018**

Дата: **14.07.2018** Форма: **Д** Итого введено: **1** Итого доступно: **1** Итого выдано: **1**

Идентификационный номер: **0001/2018/005/001/001/001/001/001**

Дата публикации объекта информации по государственной регистрации: **14.07.2018**

|  |   |
|--|---|
| 1. Информация об объекте недвижимости    | 1.1. Адрес объекта информации: <b>г. Москва, ул. Мясницкая, д. 20, стр. 2, кв. 20</b> |
| 2. Информация об объекте информации      | 2.1. Категория: <b>земельный участок</b>  |
| 3. Информация об объекте информации      | 3.1. Назначение: <b>для размещения объектов складского назначения</b>                 |
| 4. 4.1. Информация об объекте информации | 4.1.1. Категория: <b>земельный участок</b>  |
| 5. Информация об объекте информации      | 5.1. Категория: <b>земельный участок</b>  |
| 6. Информация об объекте информации      | 6.1. Категория: <b>земельный участок</b>  |
| 7. Информация об объекте информации      | 7.1. Категория: <b>земельный участок</b>  |

Адрес: **г. Москва, ул. Мясницкая, д. 20, стр. 2, кв. 20**

Учредитель: **ООО "Группа Финансового Консультирования"**

Дата: **14.07.2018**

Идентификационный номер: **0001/2018/005/001/001/001/001/001**

Выдана: **14.07.2018**



# Документы, предоставленные Балансодержателем (19/126)



Выдана в 2 экземплярах: 1 экз. - для предоставления в государственную кадастровую службу, территориальное отделение Росреестра, по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Урицкого, 100; 2 экз. - для предоставления в территориальное отделение Росреестра, по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Урицкого, 100.

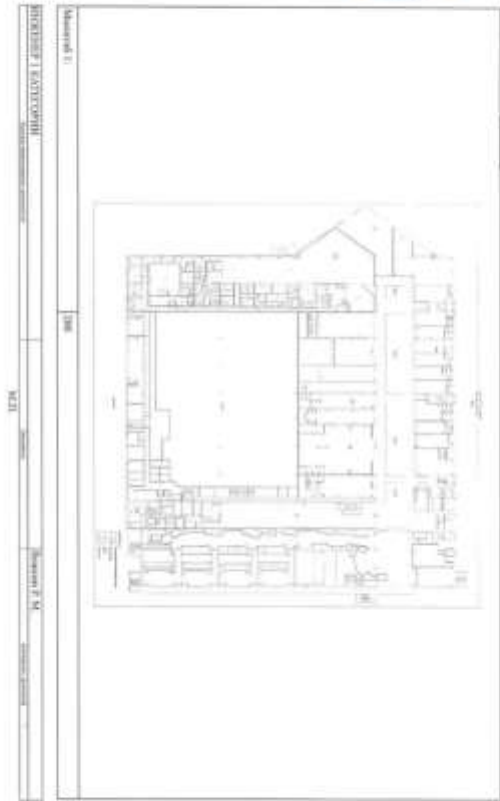
Итого листов: 1

Итого листов выдано: 1

Итого листов выдано: 1

Итого листов выдано: 1

Итого листов выдано: 1



Выдана в 2 экземплярах: 1 экз. - для предоставления в государственную кадастровую службу, территориальное отделение Росреестра, по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Урицкого, 100; 2 экз. - для предоставления в территориальное отделение Росреестра, по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Урицкого, 100.

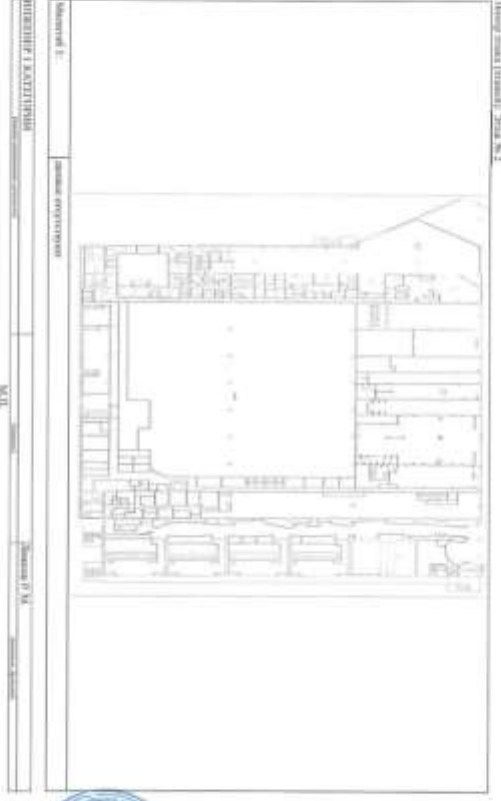
Итого листов: 1

Итого листов выдано: 1

Итого листов выдано: 1

Итого листов выдано: 1

Итого листов выдано: 1



Легализация документов, полученных в результате государственного кадастрового учета, осуществляемая в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 188-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Федерального закона от 24.07.2007 № 188-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Итого листов: 1

Итого листов выдано: 1

Итого листов выдано: 1

Итого листов выдано: 1

Итого листов выдано: 1

# Документы, предоставленные Балансодержателем (20/126)



Приложение 7  
Копии документов, подтверждающих регистрацию в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН)

| № документа   | № документа в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) | № документа в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) |
|---|--|--|
| 1. Удостоверение в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) | 50:08/008/2017/001/2017/001/001                                  | 50:08/008/2017/001/2017/001/001                                  |
| 2. Акт о признании права собственности на объект недвижимости         | 50:08/008/2017/001/2017/001/001                                  | 50:08/008/2017/001/2017/001/001                                  |
| 3. Акт о признании права собственности на объект недвижимости         | 50:08/008/2017/001/2017/001/001                                  | 50:08/008/2017/001/2017/001/001                                  |
| 4. Акт о признании права собственности на объект недвижимости         | 50:08/008/2017/001/2017/001/001                                  | 50:08/008/2017/001/2017/001/001                                  |
| 5. Акт о признании права собственности на объект недвижимости         | 50:08/008/2017/001/2017/001/001                                  | 50:08/008/2017/001/2017/001/001                                  |

### ИНДИКАТОРЫ АБСОЛЮТНОЙ РАДИКАЛЬНОСТИ

Индикаторы абсолютной радикальности – это показатели, позволяющие оценить степень радикальности поведения субъекта в отношении других субъектов. Индикаторы абсолютной радикальности – это показатели, позволяющие оценить степень радикальности поведения субъекта в отношении других субъектов.

| Наименование                       | Значение | Наименование                       | Значение |
|------------------------------------|----------|------------------------------------|----------|
| Индикатор абсолютной радикальности | 100%     | Индикатор абсолютной радикальности | 100%     |
| Индикатор абсолютной радикальности | 100%     | Индикатор абсолютной радикальности | 100%     |
| Индикатор абсолютной радикальности | 100%     | Индикатор абсолютной радикальности | 100%     |
| Индикатор абсолютной радикальности | 100%     | Индикатор абсолютной радикальности | 100%     |
| Индикатор абсолютной радикальности | 100%     | Индикатор абсолютной радикальности | 100%     |
| Индикатор абсолютной радикальности | 100%     | Индикатор абсолютной радикальности | 100%     |
| Индикатор абсолютной радикальности | 100%     | Индикатор абсолютной радикальности | 100%     |
| Индикатор абсолютной радикальности | 100%     | Индикатор абсолютной радикальности | 100%     |
| Индикатор абсолютной радикальности | 100%     | Индикатор абсолютной радикальности | 100%     |
| Индикатор абсолютной радикальности | 100%     | Индикатор абсолютной радикальности | 100%     |
| Индикатор абсолютной радикальности | 100%     | Индикатор абсолютной радикальности | 100%     |
| Индикатор абсолютной радикальности | 100%     | Индикатор абсолютной радикальности | 100%     |
| Индикатор абсолютной радикальности | 100%     | Индикатор абсолютной радикальности | 100%     |
| Индикатор абсолютной радикальности | 100%     | Индикатор абсолютной радикальности | 100%     |
| Индикатор абсолютной радикальности | 100%     | Индикатор абсолютной радикальности | 100%     |
| Индикатор абсолютной радикальности | 100%     | Индикатор абсолютной радикальности | 100%     |
| Индикатор абсолютной радикальности | 100%     | Индикатор абсолютной радикальности | 100%     |





Выдача и выдача государственного паспорта недвижимости и/или кадастрового паспорта в кадастровом округе по адресу: Московская область, город Истринский, Московская область, город Истринский

Формы предоставления информации, сведений, актов на право кадастровых дел

Идентификационный номер: ИС-ИСТР-01/19

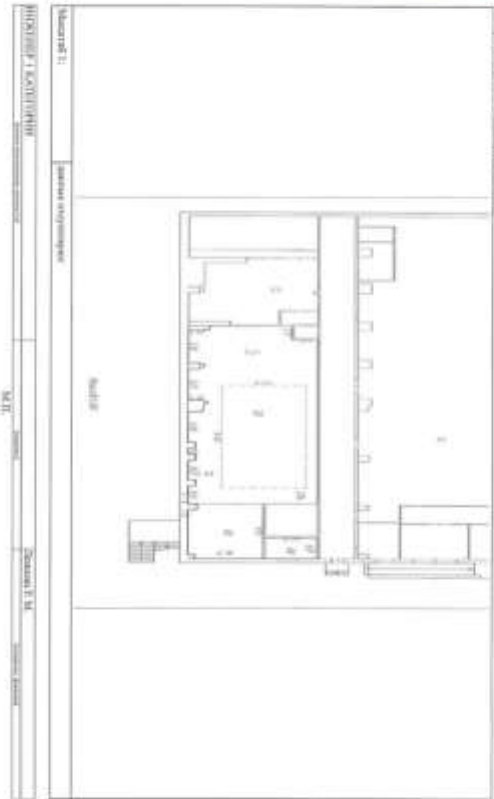
Дата: 2021.05.20

Время выдачи: 15:45

Время окончания срока действия: 15:45

Полное наименование заявителя: ООО "ЭКОСЕРВИС"

Идентификационный номер заявителя: ИС-ИСТР-01/19



Выдача и выдача государственного паспорта недвижимости и/или кадастрового паспорта в кадастровом округе по адресу: Московская область, город Истринский, Московская область, город Истринский

Формы предоставления информации, сведений, актов на право кадастровых дел

Идентификационный номер: ИС-ИСТР-01/19

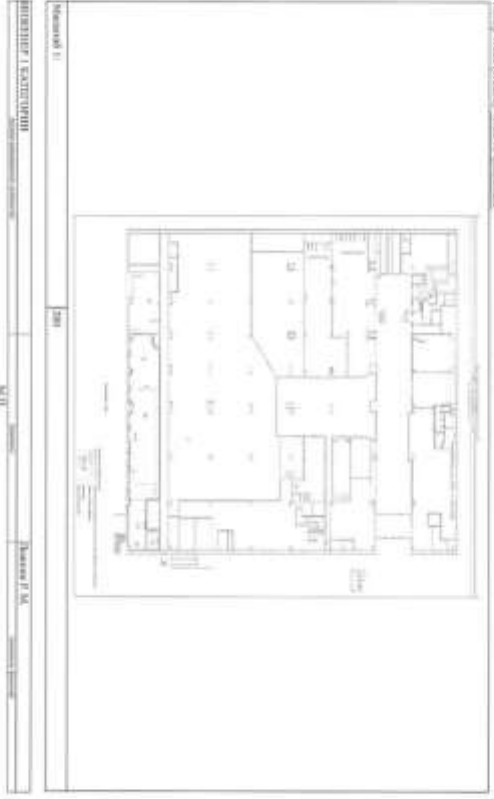
Дата: 2021.05.20

Время выдачи: 15:45

Время окончания срока действия: 15:45

Полное наименование заявителя: ООО "ЭКОСЕРВИС"

Идентификационный номер заявителя: ИС-ИСТР-01/19



# Документы, предоставленные Балансодержателем (22/126)



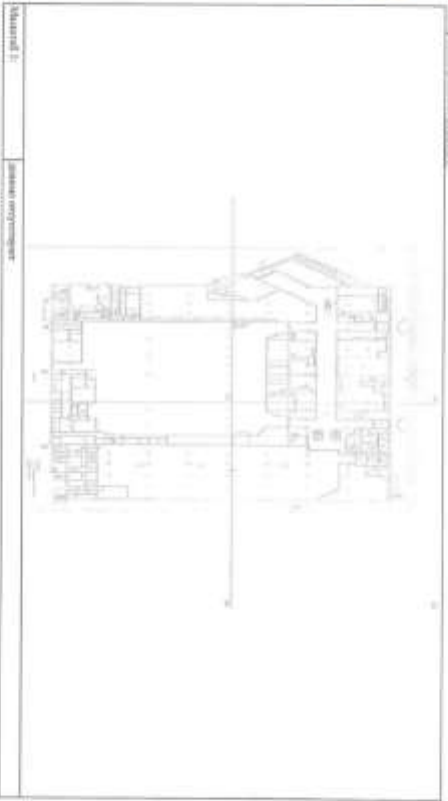
Вопрос: из каких помещений состоит состав помещений, принадлежащих на праве собственности ООО "Группа Финансовый Консалтинг"?

Итого помещений: \_\_\_\_\_

Итого кв. м: \_\_\_\_\_

Итого помещений: \_\_\_\_\_

Итого кв. м: \_\_\_\_\_



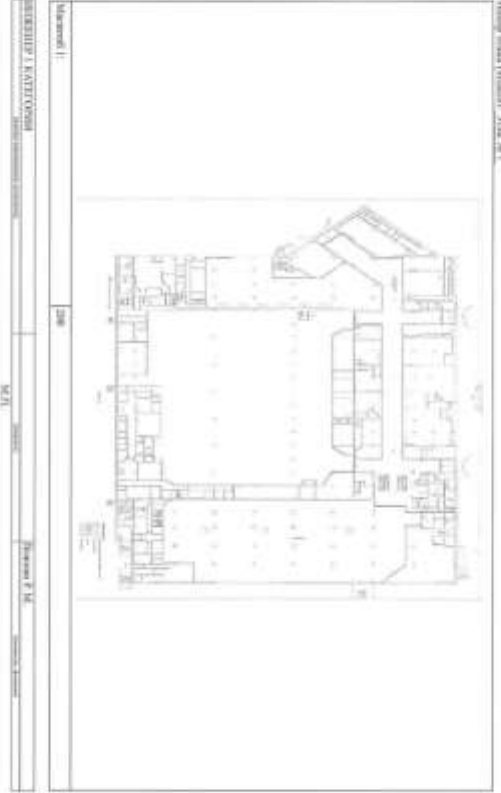
Итого помещений: \_\_\_\_\_

Итого кв. м: \_\_\_\_\_

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости в соответствии с документом, подтверждающим право собственности на объект недвижимости. План помещений, принадлежащих на праве собственности ООО "Группа Финансовый Консалтинг".

Итого помещений: \_\_\_\_\_

Итого кв. м: \_\_\_\_\_











# Документы, предоставленные Балансодержателем (26/126)



Итого в балансе по балансу по группам активов по состоянию на последний отчетный период по объектам недвижимости

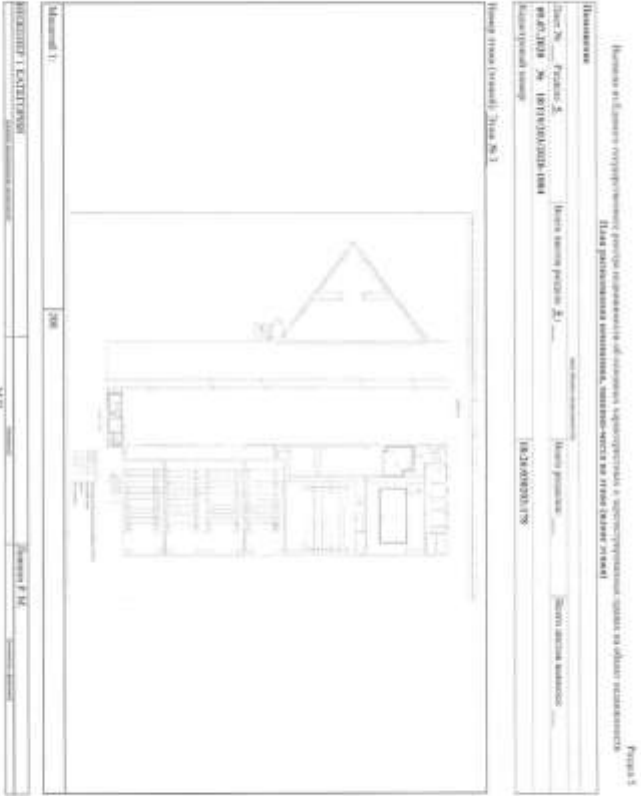
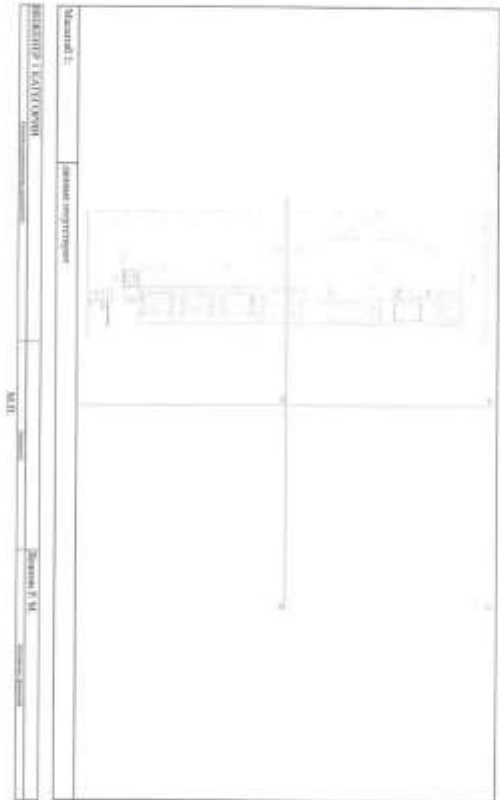
Наименование: ПИИ по недвижимости в балансе, численность на конец (начало периода)

Лист №: 1 из 1

Итого в балансе по группам активов: 1 823 000 000,00

Итого в балансе по группам активов: 1 823 000 000,00

Итого в балансе по группам активов: 1 823 000 000,00





# Документы, предоставленные Балансодержателем (28/126)



Итого в документе: 1 документ (сумма: 1 документ)

Сведения о документе: 1 документ (сумма: 1 документ)

Итого в документе: 1 документ (сумма: 1 документ)

| № п/п | № документа | Дата документа | Сумма документа | Содержание документа                     |
|-------|-------------|----------------|-----------------|--|
| 1     | 1           | 12.12.2024     | 1               | Документ: 1 документ (сумма: 1 документ) |

Итого в документе: 1 документ (сумма: 1 документ)

Итого в документе: 1 документ (сумма: 1 документ)

Сведения о документе: 1 документ (сумма: 1 документ)

Итого в документе: 1 документ (сумма: 1 документ)

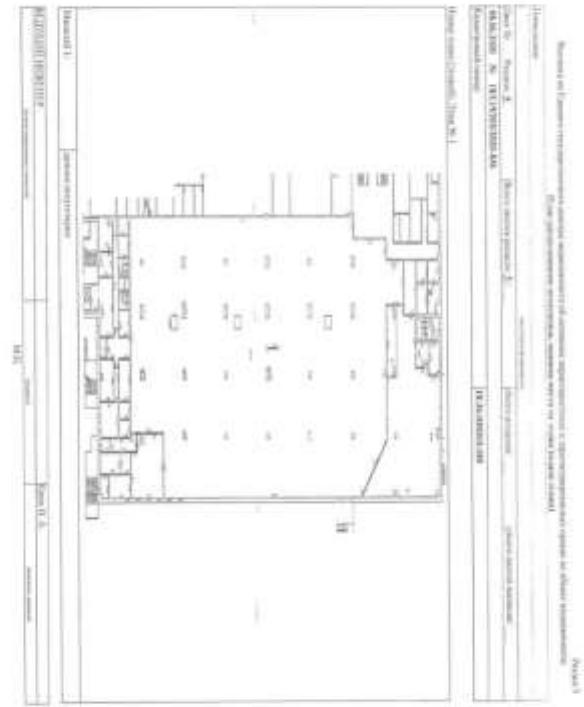
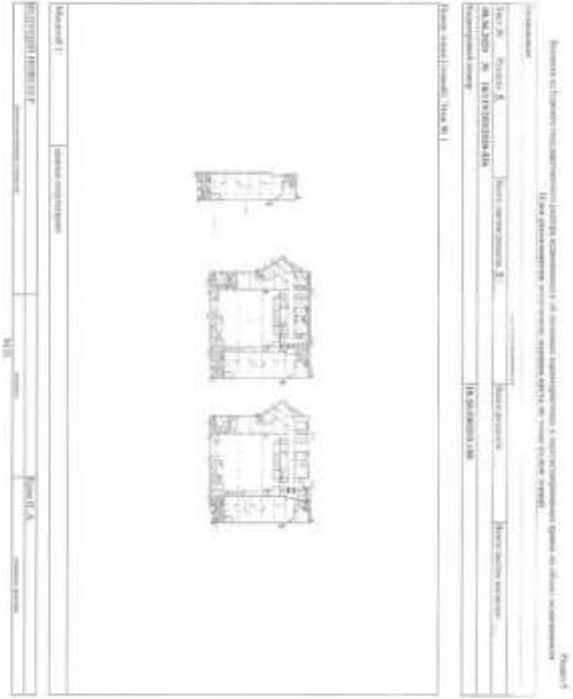
| № п/п | № документа | Дата документа | Сумма документа | Содержание документа                     |
|-------|-------------|----------------|-----------------|--|
| 1     | 1           | 12.12.2024     | 1               | Документ: 1 документ (сумма: 1 документ) |

Итого в документе: 1 документ (сумма: 1 документ)

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мухоморова, 1/101/1  
 ИНН: 1607003011  
 ОГРН: 1021607003011  
 ОКВЭД: 68.20.91  
 ОКФС: 08-01  
 ОКПО: 0801000  
 ОКАТО: 1607003011  
 ОКТМО: 1607003011  
 Дата: 12.12.2024



Документы, предоставленные Балансодержателем (29/126)

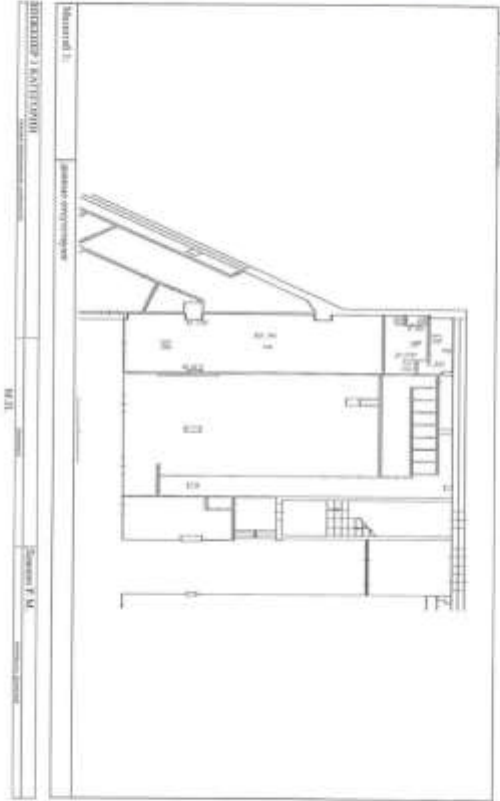




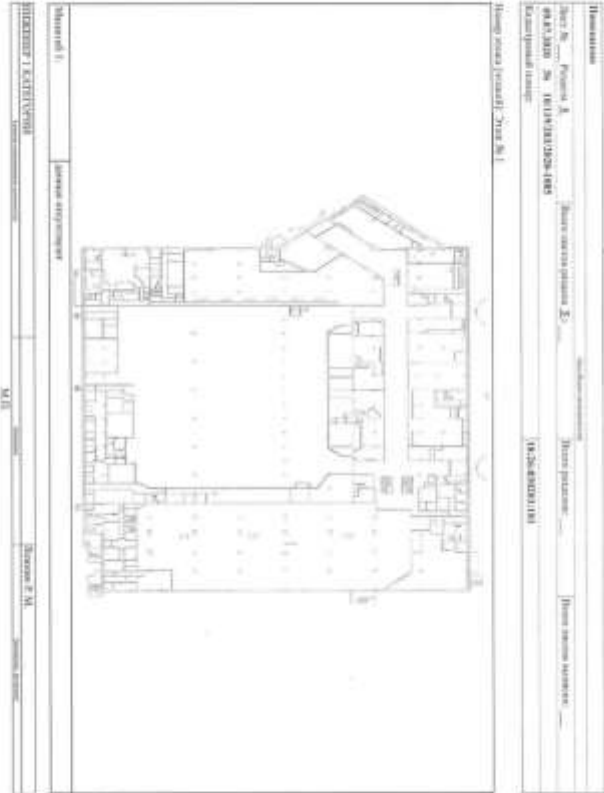
# Документы, предоставленные Балансодержателем (31/126)



Исходный номер: \_\_\_\_\_  
 Дата: \_\_\_\_\_  
 Вид документа: \_\_\_\_\_  
 Вид документа: \_\_\_\_\_  
 Вид документа: \_\_\_\_\_  
 Вид документа: \_\_\_\_\_



Исходный номер: \_\_\_\_\_  
 Дата: \_\_\_\_\_  
 Вид документа: \_\_\_\_\_  
 Вид документа: \_\_\_\_\_  
 Вид документа: \_\_\_\_\_  
 Вид документа: \_\_\_\_\_





|                     |   |
|---------------------|---|
| Полное наименование | Финанс Групп Консалтинг                 |
| ИНН                 | 50/0011000000                           |
| ОКВЭД               | 70.10                                   |
| Юридический адрес   | Москва, ул. Мясницкая, д. 10/12, стр. 1 |

Адрес: ул. Мясницкая, д. 10/12, стр. 1, Москва, 119012  
 Контакт: +7 (495) 112-11-11  
 E-mail: info@fgc.ru

Финанс Групп Консалтинг ООО (ИНН 50/0011000000) в соответствии с законодательством Российской Федерации «Об акционерных обществах» и законодательством Республики Беларусь «Об акционерных обществах» сообщает о проведении годового собрания акционеров общества.

|   |   |
|---|---|
| Наименование акционерного общества          | Финанс Групп Консалтинг   |
| ИНН   | 50/0011000000   |
| ОКВЭД                                       | 70.10   |
| Юридический адрес                           | Москва, ул. Мясницкая, д. 10/12, стр. 1   |
| Дата проведения собрания акционеров         | 18.03.2023  |
| Время проведения собрания акционеров        | 10:00   |
| Место проведения собрания акционеров        | г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/12, стр. 1  |
| Повестка дня                                | 1. Избрание наблюдателя в наблюдательный совет общества.<br>2. Избрание члена ревизионной комиссии общества.<br>3. Избрание члена ликвидационной комиссии общества.<br>4. Избрание члена ликвидационной комиссии общества.<br>5. Избрание члена ликвидационной комиссии общества.<br>6. Избрание члена ликвидационной комиссии общества.<br>7. Избрание члена ликвидационной комиссии общества.<br>8. Избрание члена ликвидационной комиссии общества.<br>9. Избрание члена ликвидационной комиссии общества.<br>10. Избрание члена ликвидационной комиссии общества. |
| Ссылка на документ, содержащий повестку дня | Ссылка на документ, содержащий повестку дня   |

Адрес: ул. Мясницкая, д. 10/12, стр. 1, Москва, 119012  
 Контакт: +7 (495) 112-11-11  
 E-mail: info@fgc.ru



Документы, предоставленные Балансодержателем (34/126)

  
 Руководитель службы  
 Г.А.М. Зина 02.07.2019  
 Подпись: \_\_\_\_\_  
 Подпись: \_\_\_\_\_  
 Подпись: \_\_\_\_\_  
 Подпись: \_\_\_\_\_

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Итого:                  | 18 268 000,00 руб. |
| в том числе:            |                    |
| в государственном банке | 18 268 000,00 руб. |

| № п/п | Сведения об организации  | Сумма долга (руб.) |
|-------|--|--------------------|
| 1     | Муниципальное бюджетное учреждение «Центр культуры, спорта и молодежной политики городского округа Тольятти» | 18 268 000,00      |
| 2     | Муниципальное бюджетное учреждение «Центр культуры, спорта и молодежной политики городского округа Тольятти» | 18 268 000,00      |

|  |                    |
|--|--------------------|
| Муниципальное бюджетное учреждение «Центр культуры, спорта и молодежной политики городского округа Тольятти» | 18 268 000,00 руб. |
| Муниципальное бюджетное учреждение «Центр культуры, спорта и молодежной политики городского округа Тольятти» | 18 268 000,00 руб. |

  
 Руководитель службы  
 Г.А.М. Зина 02.07.2019  
 Подпись: \_\_\_\_\_  
 Подпись: \_\_\_\_\_





Документы, предоставленные Балансодержателем (37/126)

Архивное приложение к проекту постановления Правительства Российской Федерации от 11.05.2011 № 371-ПП (См. приложение к постановлению Правительства Российской Федерации от 11.05.2011 № 371-ПП)

Архивное приложение к проекту постановления Правительства Российской Федерации от 11.05.2011 № 371-ПП (См. приложение к постановлению Правительства Российской Федерации от 11.05.2011 № 371-ПП)

Исходный документ (содержит информацию об объекте недвижимости и правоустанавливающих документах на объект недвижимости)  
 План 1

Исходный документ (содержит информацию об объекте недвижимости и правоустанавливающих документах на объект недвижимости)  
 План 2

|  |  |  |
|--|--|--|
| Исходный документ (содержит информацию об объекте недвижимости и правоустанавливающих документах на объект недвижимости) | Исходный документ (содержит информацию об объекте недвижимости и правоустанавливающих документах на объект недвижимости) | Исходный документ (содержит информацию об объекте недвижимости и правоустанавливающих документах на объект недвижимости) |
| Исходный документ (содержит информацию об объекте недвижимости и правоустанавливающих документах на объект недвижимости) | Исходный документ (содержит информацию об объекте недвижимости и правоустанавливающих документах на объект недвижимости) | Исходный документ (содержит информацию об объекте недвижимости и правоустанавливающих документах на объект недвижимости) |

Исходный документ (содержит информацию об объекте недвижимости и правоустанавливающих документах на объект недвижимости)  
 План 3

Исходный документ (содержит информацию об объекте недвижимости и правоустанавливающих документах на объект недвижимости)  
 План 4

|  |  |  |
|--|--|--|
| Исходный документ (содержит информацию об объекте недвижимости и правоустанавливающих документах на объект недвижимости) | Исходный документ (содержит информацию об объекте недвижимости и правоустанавливающих документах на объект недвижимости) | Исходный документ (содержит информацию об объекте недвижимости и правоустанавливающих документах на объект недвижимости) |
| Исходный документ (содержит информацию об объекте недвижимости и правоустанавливающих документах на объект недвижимости) | Исходный документ (содержит информацию об объекте недвижимости и правоустанавливающих документах на объект недвижимости) | Исходный документ (содержит информацию об объекте недвижимости и правоустанавливающих документах на объект недвижимости) |

Архивное приложение к проекту постановления Правительства Российской Федерации от 11.05.2011 № 371-ПП (См. приложение к постановлению Правительства Российской Федерации от 11.05.2011 № 371-ПП)

Архивное приложение к проекту постановления Правительства Российской Федерации от 11.05.2011 № 371-ПП (См. приложение к постановлению Правительства Российской Федерации от 11.05.2011 № 371-ПП)

Архивное приложение к проекту постановления Правительства Российской Федерации от 11.05.2011 № 371-ПП (См. приложение к постановлению Правительства Российской Федерации от 11.05.2011 № 371-ПП)



# Документы, предоставленные Балансодержателем (39/126)

Адрес: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 12, стр. 10/10/10  
 Контакт: +7 (495) 100-10-10  
 Сайт: www.fk12.ru

Итого: 1 этаж (этажи) - 2 этаж №1

|                                   |                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Итого: 1 этаж (этажи) - 2 этаж №1 | Итого: 1 этаж (этажи) - 2 этаж №1 | Итого: 1 этаж (этажи) - 2 этаж №1 |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|

Масштаб: 1:100

Итого: 1 этаж (этажи) - 2 этаж №1

|                                   |                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Итого: 1 этаж (этажи) - 2 этаж №1 | Итого: 1 этаж (этажи) - 2 этаж №1 | Итого: 1 этаж (этажи) - 2 этаж №1 |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|

Масштаб: 1:100

Адрес: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 12, стр. 10/10/10  
 Контакт: +7 (495) 100-10-10  
 Сайт: www.fk12.ru



# Документы, предоставленные Балансодержателем (40/126)

Адрес: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 12, стр. 10/10/10  
 Контакт: +7 (495) 100-10-10  
 Сайт: www.fk12.ru

Итого: 1 этаж (этажи) - 2 этаж №1

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Масштаб: 1:100     | Масштаб: 1:100     |
| Этаж: 1            | Этаж: 2            |
| Площадь: 100 кв. м | Площадь: 100 кв. м |
| Объем: 100 куб. м  | Объем: 100 куб. м  |

Итого: 1 этаж (этажи) - 2 этаж №1

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Масштаб: 1:100     | Масштаб: 1:100     |
| Этаж: 1            | Этаж: 2            |
| Площадь: 100 кв. м | Площадь: 100 кв. м |
| Объем: 100 куб. м  | Объем: 100 куб. м  |

Адрес: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 12, стр. 10/10/10  
 Контакт: +7 (495) 100-10-10  
 Сайт: www.fk12.ru

# Документы, предоставленные Балансодержателем (41/126)

Проектный институт "Альянс" (ИП) зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Удальцова, д. 118А, стр. 1. ИНН 50/011/001179. ОГРН 500118001179. Свидетельство о государственной регистрации № 50/011/2011-08-01000179. ОГРНИП 1045001000179. Свидетельство о государственной регистрации № 50/011/2011-08-01000179. ОГРНИП 1045001000179.

Итого: 12. Площадь помещений: 120 кв. м. (120 кв. м. / 120 кв. м.)

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| Итого: 12. Площадь помещений: 120 кв. м. (120 кв. м. / 120 кв. м.)        |  |  |  |
| <b>Итого: 12. Площадь помещений: 120 кв. м. (120 кв. м. / 120 кв. м.)</b> |  |  |  |
| Итого: 12. Площадь помещений: 120 кв. м. (120 кв. м. / 120 кв. м.)        |  |  |  |
| Итого: 12. Площадь помещений: 120 кв. м. (120 кв. м. / 120 кв. м.)        |  |  |  |

Итого: 12. Площадь помещений: 120 кв. м. (120 кв. м. / 120 кв. м.)

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| Итого: 12. Площадь помещений: 120 кв. м. (120 кв. м. / 120 кв. м.)        |  |  |  |
| <b>Итого: 12. Площадь помещений: 120 кв. м. (120 кв. м. / 120 кв. м.)</b> |  |  |  |
| Итого: 12. Площадь помещений: 120 кв. м. (120 кв. м. / 120 кв. м.)        |  |  |  |
| Итого: 12. Площадь помещений: 120 кв. м. (120 кв. м. / 120 кв. м.)        |  |  |  |

Проектный институт "Альянс" (ИП) зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Удальцова, д. 118А, стр. 1. ИНН 50/011/001179. ОГРН 500118001179. Свидетельство о государственной регистрации № 50/011/2011-08-01000179. ОГРНИП 1045001000179.

Документы, предоставленные Балансодержателем (42/126)

Архивное фотопроектирование: Проектное архитектурное проектирование в соответствии с требованиями СНиП  
 Проектирование: Проектное архитектурное проектирование в соответствии с требованиями СНиП  
 Проектирование: Проектное архитектурное проектирование в соответствии с требованиями СНиП  
 Проектирование: Проектное архитектурное проектирование в соответствии с требованиями СНиП

Выдача на проект архитектурного проекта в соответствии с требованиями СНиП и проектной документацией, выполненной в соответствии с требованиями СНиП

|             |                    |             |                    |
|-------------|--------------------|-------------|--------------------|
| Проект №    | 126/09             | Дата выдачи | 20.12.2009         |
| Исполнитель | ИП "ИНСКО-ПРОЕКТО" | Составитель | ИП "ИНСКО-ПРОЕКТО" |

Figure 1


Выдача на проект архитектурного проекта в соответствии с требованиями СНиП и проектной документацией, выполненной в соответствии с требованиями СНиП


|             |                    |             |                    |
|-------------|--------------------|-------------|--------------------|
| Проект №    | 126/09             | Дата выдачи | 20.12.2009         |
| Исполнитель | ИП "ИНСКО-ПРОЕКТО" | Составитель | ИП "ИНСКО-ПРОЕКТО" |

Figure 2

Архитектурное проектирование: Проектное архитектурное проектирование в соответствии с требованиями СНиП  
 Проектирование: Проектное архитектурное проектирование в соответствии с требованиями СНиП  
 Проектирование: Проектное архитектурное проектирование в соответствии с требованиями СНиП  
 Проектирование: Проектное архитектурное проектирование в соответствии с требованиями СНиП

Акт приема-передачи объекта недвижимости (пост. Минстроя России от 01.09.2012 № 69/пр)  
 01.09.2012  
 Подпись: Д.И. Зинин  
 М.П. ООО "МБС"  
 Приложение к Акту приема-передачи объекта недвижимости от 01.09.2012 № 69/пр  
 Подпись: Д.И. Зинин  
 М.П. ООО "МБС"

|   |                          |                            |                        |
|---|--------------------------|----------------------------|------------------------|
| Целью и местом предоставления документа являются при наличии, предоставлении и получении права одобрения проектной документации на строительство многоквартирного здания, содержащего в себе (далее - объект) жилой |                          |                            |                        |
| Проектная документация  |                          |                            |                        |
| Лист №  | Листов                   | Всего листов в проекте №   | Итого листов в проекте |
| 10070008_№_44170000001.001  | 1                        | 10070008_№_44170000001.001 | 1                      |
| Итого листов в проекте: 10070008_№_44170000001.001  |                          |                            |                        |
| Итого листов в проекте: 10070008_№_44170000001.001  |                          |                            |                        |
|   |                          |                            |                        |
| Масштаб: 1  | Видовая группа документа |                            |                        |
| ИНВЕНТАРИЗАЦИОННЫЙ ПОЯС   |                          | Числовая группа документа  |                        |
| МА:П  |                          | МА:П                       |                        |

|   |                          |                            |                        |
|---|--------------------------|----------------------------|------------------------|
| Целью и местом предоставления документа являются при наличии, предоставлении и получении права одобрения проектной документации на строительство многоквартирного здания, содержащего в себе (далее - объект) жилой |                          |                            |                        |
| Проектная документация  |                          |                            |                        |
| Лист №  | Листов                   | Всего листов в проекте №   | Итого листов в проекте |
| 10070008_№_44170000001.001  | 1                        | 10070008_№_44170000001.001 | 1                      |
| Итого листов в проекте: 10070008_№_44170000001.001  |                          |                            |                        |
| Итого листов в проекте: 10070008_№_44170000001.001  |                          |                            |                        |
|   |                          |                            |                        |
| Масштаб: 1  | Видовая группа документа |                            |                        |
| ИНВЕНТАРИЗАЦИОННЫЙ ПОЯС   |                          | Числовая группа документа  |                        |
| МА:П  |                          | МА:П                       |                        |

Архитектурное решение «Инцидентный центр проектирования многоквартирного жилого здания» Управления Роспотребнадзора, МБС  
 Подпись: Д.И. Зинин, Дата: 10.07.2012  
 М.П. ООО "МБС"  
 Подпись: Д.И. Зинин, Дата: 10.07.2012  
 М.П. ООО "МБС"



Отделение государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости в Республике Татарстан  
 Республика Татарстан, г. Казань, ул. Советская, д. 11, пом. 311  
 Контактный телефон: 8 (8432) 212-11-21, факс: 8 (8432) 212-11-21, e-mail: otkr@otkr.gov.tatarstan.ru

Руководитель отдела: *[Подпись]*  
 18.07.2018

Плановый (сводный) проект организации размещения объектов недвижимости и проектирования планировки объектов недвижимости  
 Отдел проектирования планировки, кадастра и кадастрового учета объектов недвижимости

|                                |              |                            |                 |                            |
|--------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>Назначение</b>              |              |                            |                 |                            |
| Лист № 1                       | Генплан А    | План участка (площадь: М²) | План размещения | План объектов недвижимости |
| Итого листов                   | № 18/07/2018 | № 18/07/2018               | № 18/07/2018    | № 18/07/2018               |
| Итого листов (линей): Лист № 1 |              |                            |                 |                            |

Масштаб: 1:1000

М.П. \_\_\_\_\_

Плановый (сводный) проект организации размещения объектов недвижимости и проектирования планировки объектов недвижимости  
 Отдел проектирования планировки, кадастра и кадастрового учета объектов недвижимости

|                                |              |                            |                 |                            |
|--------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>Назначение</b>              |              |                            |                 |                            |
| Лист № 2                       | Генплан Б    | План участка (площадь: М²) | План размещения | План объектов недвижимости |
| Итого листов                   | № 18/07/2018 | № 18/07/2018               | № 18/07/2018    | № 18/07/2018               |
| Итого листов (линей): Лист № 2 |              |                            |                 |                            |

Масштаб: 1:1000

М.П. \_\_\_\_\_

Отделение государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости в Республике Татарстан  
 Республика Татарстан, г. Казань, ул. Советская, д. 11, пом. 311  
 Контактный телефон: 8 (8432) 212-11-21, факс: 8 (8432) 212-11-21, e-mail: otkr@otkr.gov.tatarstan.ru

Руководитель отдела: *[Подпись]*  
 18.07.2018



Выдача в бумажном и электронном виде копии документа осуществляется по запросу заявителя. Информация об изменении содержания документа размещается на официальном сайте федеральной инспекции по безопасности жизнедеятельности.

|                             |                      |                      |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Проектировщик:</b>       | ООО "Полет"          | ИНН: 50/0000012000   |
| <b>Исполнительный лист:</b> | ИЛ 50-01/000001-2014 | ИЛ 50-01/000001-2014 |

**Наименование объекта:** ООО "Полет"



**Этаж:** 1

**Наименование:** ЭТАЖИРУ ВАРЬЕРНИ

**Проектное наименование:** Проект на реконструкцию и модернизацию инженерных систем объекта нежилого назначения

**Адрес:** 452000, Челябинская область, город Челябинск, улица Советский Акт, дом 15

**Этаж:** I

**Наименование:** ЭТАЖИРУ ВАРЬЕРНИ

**Информационные данные:**

**Исполнительный лист:** ИЛ 50-01/000001-2014

**Наименование:** ЭТАЖИРУ ВАРЬЕРНИ

**Информационные данные:**

**Исполнительный лист:** ИЛ 50-01/000001-2014

Акционерское общество «ИДТ» (ИНН 50/0000012000) в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.2011 № 389-ФЗ «О защите информации, несущей угрозу национальной безопасности», сообщает, что информация о предоставлении информации размещена на официальном сайте федеральной инспекции по безопасности жизнедеятельности.

Информационное сообщение от 23.12.2014 г. № 50-01/000001-2014

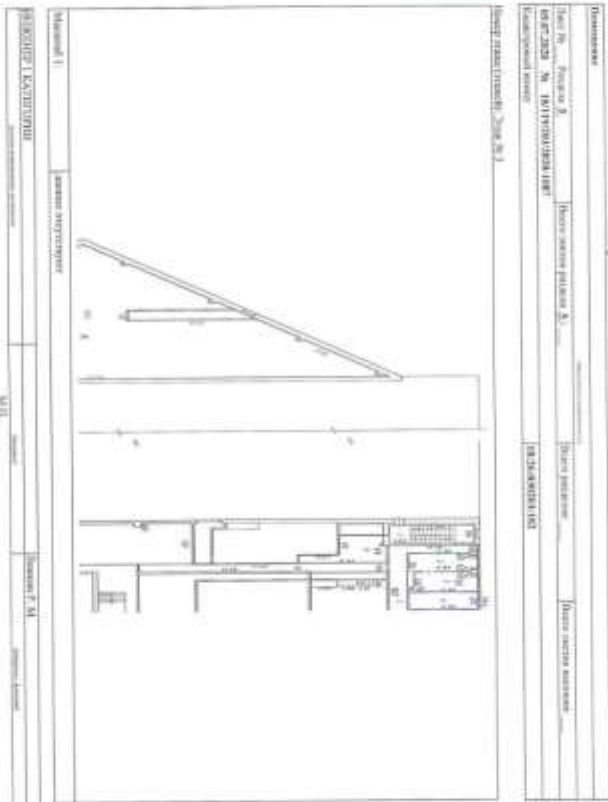
Информационное сообщение от 23.12.2014 г. № 50-01/000001-2014

Информационное сообщение от 23.12.2014 г. № 50-01/000001-2014

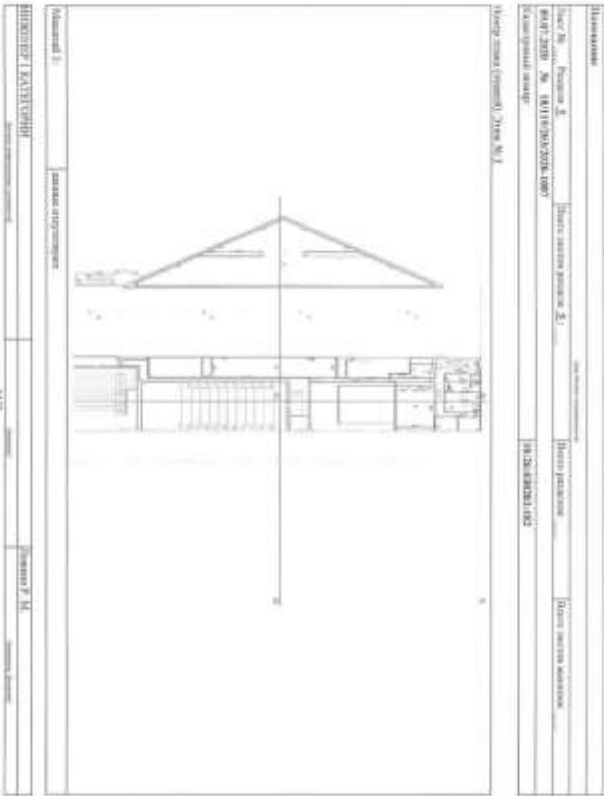
Проект 2  
 Техническое задание № 1/2020 от 10.04.2020  
 Проект 1  
 Техническое задание № 1/2020 от 10.04.2020  
 Проект 2  
 Техническое задание № 1/2020 от 10.04.2020



Проект 2  
 Техническое задание № 1/2020 от 10.04.2020



Проект 2  
 Техническое задание № 1/2020 от 10.04.2020



Проект 2  
 Техническое задание № 1/2020 от 10.04.2020



# Документы, предоставленные Балансодержателем (48/126)



Сведения об участии в уставном капитале дочерних организаций, в том числе в уставном капитале дочерних организаций, созданных на территории Республики Башкортостан

| № п/п | Наименование организации | Уставный капитал (руб.) | Участие в уставном капитале (%) | Сведения об участии в уставном капитале |
|-------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------|---|
| 1     | ОАО «Татнефть»           | 10000000000             | 100                             | Уставный капитал - 10000000000 руб.     |
| 2     | ОАО «Татнефть-НИИЭКТ     | 10000000000             | 100                             | Уставный капитал - 10000000000 руб.     |
| 3     | ОАО «Татнефть-ДОН        | 10000000000             | 100                             | Уставный капитал - 10000000000 руб.     |
| 4     | ОАО «Татнефть-ДОН        | 10000000000             | 100                             | Уставный капитал - 10000000000 руб.     |
| 5     | ОАО «Татнефть-ДОН        | 10000000000             | 100                             | Уставный капитал - 10000000000 руб.     |
| 6     | ОАО «Татнефть-ДОН        | 10000000000             | 100                             | Уставный капитал - 10000000000 руб.     |
| 7     | ОАО «Татнефть-ДОН        | 10000000000             | 100                             | Уставный капитал - 10000000000 руб.     |
| 8     | ОАО «Татнефть-ДОН        | 10000000000             | 100                             | Уставный капитал - 10000000000 руб.     |
| 9     | ОАО «Татнефть-ДОН        | 10000000000             | 100                             | Уставный капитал - 10000000000 руб.     |
| 10    | ОАО «Татнефть-ДОН        | 10000000000             | 100                             | Уставный капитал - 10000000000 руб.     |

Сведения об участии в уставном капитале дочерних организаций, в том числе в уставном капитале дочерних организаций, созданных на территории Республики Башкортостан

| № п/п | Наименование организации | Уставный капитал (руб.) | Участие в уставном капитале (%) | Сведения об участии в уставном капитале |
|-------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------|---|
| 1     | ОАО «Татнефть»           | 10000000000             | 100                             | Уставный капитал - 10000000000 руб.     |
| 2     | ОАО «Татнефть-НИИЭКТ     | 10000000000             | 100                             | Уставный капитал - 10000000000 руб.     |
| 3     | ОАО «Татнефть-ДОН        | 10000000000             | 100                             | Уставный капитал - 10000000000 руб.     |
| 4     | ОАО «Татнефть-ДОН        | 10000000000             | 100                             | Уставный капитал - 10000000000 руб.     |
| 5     | ОАО «Татнефть-ДОН        | 10000000000             | 100                             | Уставный капитал - 10000000000 руб.     |
| 6     | ОАО «Татнефть-ДОН        | 10000000000             | 100                             | Уставный капитал - 10000000000 руб.     |
| 7     | ОАО «Татнефть-ДОН        | 10000000000             | 100                             | Уставный капитал - 10000000000 руб.     |
| 8     | ОАО «Татнефть-ДОН        | 10000000000             | 100                             | Уставный капитал - 10000000000 руб.     |
| 9     | ОАО «Татнефть-ДОН        | 10000000000             | 100                             | Уставный капитал - 10000000000 руб.     |
| 10    | ОАО «Татнефть-ДОН        | 10000000000             | 100                             | Уставный капитал - 10000000000 руб.     |







# Документы, предоставленные Балансодержателем (51/126)

Копия от имени и по поручению ООО "Трансстрой-М" (ИНН 50/0010000000, ОГРН 5007003000000) от 08.04.2020 № 51/126

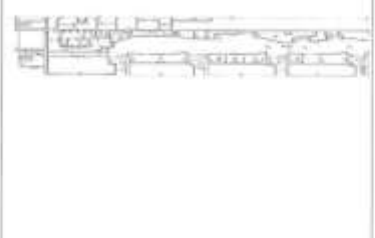
Исходный №: 51/126  
 Дата: 08.04.2020  
 Место: г. Москва

Исходный №: 51/126  
 Дата: 08.04.2020  
 Место: г. Москва

Исходный №: 51/126  
 Дата: 08.04.2020  
 Место: г. Москва

Исходный №: 51/126  
 Дата: 08.04.2020  
 Место: г. Москва

Исходный №: 51/126  
 Дата: 08.04.2020  
 Место: г. Москва



Дополнительные сведения: ООО "Трансстрой-М" (ИНН 50/0010000000, ОГРН 5007003000000) от 08.04.2020 № 51/126

Уполномоченный представитель: [Подпись]

Исходный №: 51/126  
 Дата: 08.04.2020  
 Место: г. Москва

Копия от имени и по поручению ООО "Трансстрой-М" (ИНН 50/0010000000, ОГРН 5007003000000) от 08.04.2020 № 51/126

Исходный №: 51/126  
 Дата: 08.04.2020  
 Место: г. Москва

Исходный №: 51/126  
 Дата: 08.04.2020  
 Место: г. Москва

Исходный №: 51/126  
 Дата: 08.04.2020  
 Место: г. Москва

Исходный №: 51/126  
 Дата: 08.04.2020  
 Место: г. Москва

Исходный №: 51/126  
 Дата: 08.04.2020  
 Место: г. Москва

Копия от имени и по поручению ООО "Трансстрой-М" (ИНН 50/0010000000, ОГРН 5007003000000) от 08.04.2020 № 51/126


Исходный №: 51/126  
 Дата: 08.04.2020  
 Место: г. Москва

Исходный №: 51/126  
 Дата: 08.04.2020  
 Место: г. Москва

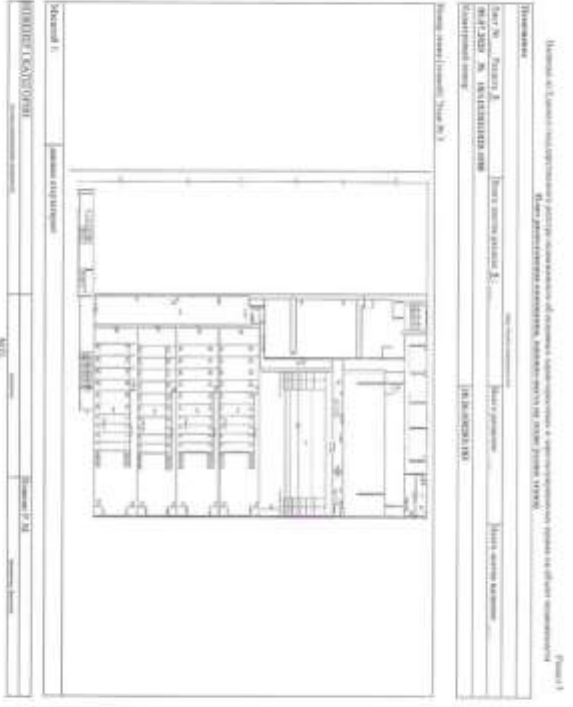
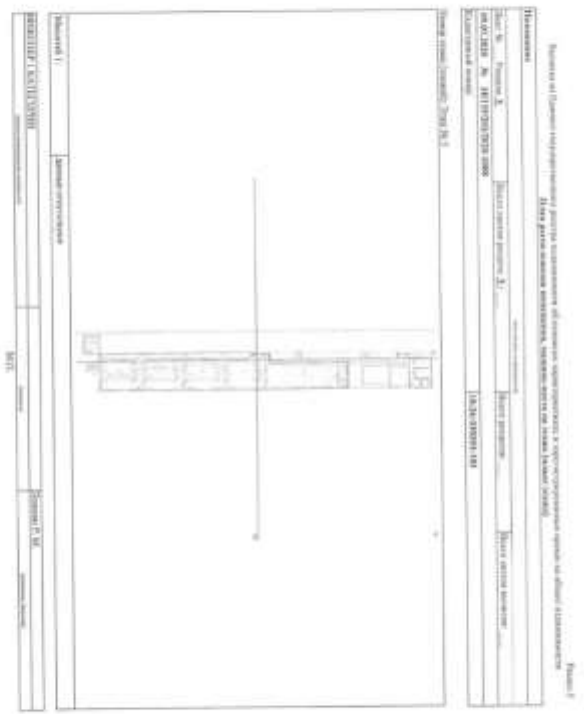
Исходный №: 51/126  
 Дата: 08.04.2020  
 Место: г. Москва

Исходный №: 51/126  
 Дата: 08.04.2020  
 Место: г. Москва

Исходный №: 51/126  
 Дата: 08.04.2020  
 Место: г. Москва




# Документы, предоставленные Балансодержателем (52/126)



Администрация Республики Татарстан, Министерство государственного управления и информационных технологий Республики Татарстан  
 Уполномоченный орган: Республика Татарстан, Федеральное налоговое агентство  
 Исполнитель: И.И. Ибрагимов  
 Подпись: И.И. Ибрагимов  
 Подпись: И.И. Ибрагимов  
 Подпись: И.И. Ибрагимов

# Документы, предоставленные Балансодержателем (53/126)



|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОЕКЦИЯ |                                      |
| Вид проекта:            | Экспозиционный план                  |
| Объект:                 | Здание административного назначения  |
| Адрес:                  | Москва, ул. Мясницкая, д. 46, стр. 1 |
| Степень завершенности:  | 100%                                 |


Назначение: Здание административного назначения  
 Тип проекта: Проект архитектурных решений

Автор проекта: ООО "Группа Финансового Консультирования"  
 Адрес: Москва, ул. Мясницкая, д. 46, стр. 1

Адресная информация: Адресная информация в зоне обслуживания (территориальное и муниципальное) унитарной организации ООО "Группа Финансового Консультирования"  
 Территориальное управление "Унитарное" ул. Мясницкая 46/47 в. Плато Ударной Республики  
 Плато ул. Мясницкая 46/47 в. Плато Ударной Республики  
 Адресная информация в зоне обслуживания (территориальное и муниципальное) унитарной организации ООО "Группа Финансового Консультирования"  
 Территориальное управление "Унитарное" ул. Мясницкая 46/47 в. Плато Ударной Республики

Утверждено: \_\_\_\_\_ Дата: 10.07.2021  
 100% (или другая доля)

Архитектурно-проектная организация ООО "Группа Финансового Консультирования" в соответствии с проектом № 53/126 от 10.07.2021 г.  
 Проект № 53/126 от 10.07.2021 г.  
 Архитектурно-проектная организация ООО "Группа Финансового Консультирования" в соответствии с проектом № 53/126 от 10.07.2021 г.



|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОЕКЦИЯ |                                      |
| Вид проекта:            | Экспозиционный план                  |
| Объект:                 | Здание административного назначения  |
| Адрес:                  | Москва, ул. Мясницкая, д. 46, стр. 1 |
| Степень завершенности:  | 100%                                 |

Назначение: Здание административного назначения  
 Тип проекта: Проект архитектурных решений

Автор проекта: ООО "Группа Финансового Консультирования"  
 Адрес: Москва, ул. Мясницкая, д. 46, стр. 1

# Документы, предоставленные Балансодержателем (54/126)



Выполнен в 2 экземплярах и подписан руководителем организации и балансодержателем в присутствии свидетелей.

Итого: 2 экз.

№ документа: 54/126

Дата: 10.07.2021

Место: Истра, Московская область

Содержание: [Технический чертеж]

Выполнен в 2 экземплярах и подписан руководителем организации и балансодержателем в присутствии свидетелей.

Итого: 2 экз.

№ документа: 54/126

Дата: 10.07.2021

Место: Истра, Московская область

Содержание: [Технический чертеж]

Адрес: Россия, Московская область, Истринский район, с/поселение "Сосновое", д. Сосновое, 17  
 ИНН 50/01/0010010, ОГРН 5005001001001, ОГРНИП 5005001001001  
 Руководитель: [Подпись]



**Титул 1**

Категория по уровню образования: **Второе высшее образование в специализированной сфере на основе высшего образования**

Категория по специализации: **«Инженер-программист по электротехнике»**

|                   |                             |              |                        |
|-------------------|-----------------------------|--------------|------------------------|
| Вид специальности | Инженер                     | Итого баллов | Итого баллов за оценку |
| Код специальности | 14.03.01(04) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(05) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(06) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(07) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(08) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(09) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(10) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(11) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(12) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(13) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(14) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(15) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(16) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(17) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(18) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(19) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(20) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(21) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(22) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(23) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(24) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(25) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(26) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(27) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(28) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(29) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(30) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(31) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(32) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(33) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(34) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(35) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(36) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(37) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(38) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(39) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(40) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(41) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(42) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(43) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(44) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(45) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(46) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(47) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(48) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(49) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |
| Код специальности | 14.03.01(50) ЭЛЕКТРОТЕХНИКА | 14,00        | 14,00                  |

**Итого баллов:** 14,00

**Максимально возможный балл:** 14,00

Информация об уровне образования: **Второе высшее образование в специализированной сфере на основе высшего образования**

Итого баллов за оценку: **14,00**

Итого баллов за специализацию: **14,00**

Итого баллов за категорию: **14,00**

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| Итого баллов за категорию     | 14,00 |
| Итого баллов за специализацию | 14,00 |
| Итого баллов за оценку        | 14,00 |
| Итого баллов за категорию     | 14,00 |
| Итого баллов за специализацию | 14,00 |
| Итого баллов за оценку        | 14,00 |
| Итого баллов за категорию     | 14,00 |
| Итого баллов за специализацию | 14,00 |
| Итого баллов за оценку        | 14,00 |





# Документы, предоставленные Балансодержателем (56/126)

ИМЕНИ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

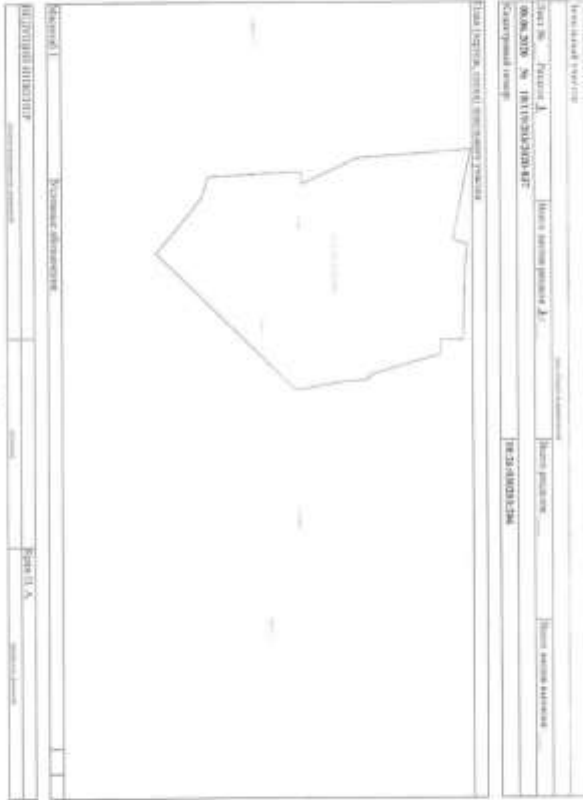
Исходный номер: П. 56.126.1  
 Дата: 18.08.2018

Имя: П. 56.126.1  
 Номер документа: П. 56.126.1  
 Дата: 18.08.2018

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Имя документа:  | П. 56.126.1 |
| Дата документа: | 18.08.2018  |
| Имя документа:  | П. 56.126.1 |
| Дата документа: | 18.08.2018  |
| Имя документа:  | П. 56.126.1 |
| Дата документа: | 18.08.2018  |
| Имя документа:  | П. 56.126.1 |
| Дата документа: | 18.08.2018  |
| Имя документа:  | П. 56.126.1 |
| Дата документа: | 18.08.2018  |
| Имя документа:  | П. 56.126.1 |
| Дата документа: | 18.08.2018  |

Адрес: 125080, Москва, ул. Вавилова, д. 19  
 Контакт: 8 (495) 707-00-00  
 Сайт: www.gostechreg.ru

Рисунки 1



Адрес: 125080, Москва, ул. Вавилова, д. 19  
 Контакт: 8 (495) 707-00-00  
 Сайт: www.gostechreg.ru

# Документы, предоставленные Балансодержателем (57/126)

Адрес: 7-й этаж здания АО «Национальный институт статистики и демографии» (АО «НИСД»), Москва, Успенское Бульвар, дом 2, стр. 1, корп. 2  
 Контакт: 7-577-29-13-13  
 ИНН: 5050092015, ОГРН: 1055009000113



Формы № 1. Форма 1

Итого активов группы: 210 210 210 210

Итого пассивов группы: 210 210 210 210

Итого активов группы: 210 210 210 210

Итого пассивов группы: 210 210 210 210

Итого активов группы: 210 210 210 210

Итого пассивов группы: 210 210 210 210

АО «Национальный институт статистики и демографии» (АО «НИСД»), Москва, Успенское Бульвар, дом 2, стр. 1, корп. 2  
 Контакт: 7-577-29-13-13  
 ИНН: 5050092015, ОГРН: 1055009000113

Форма 2. Форма 2

Итого активов группы: 210 210 210 210

Итого пассивов группы: 210 210 210 210

Итого активов группы: 210 210 210 210

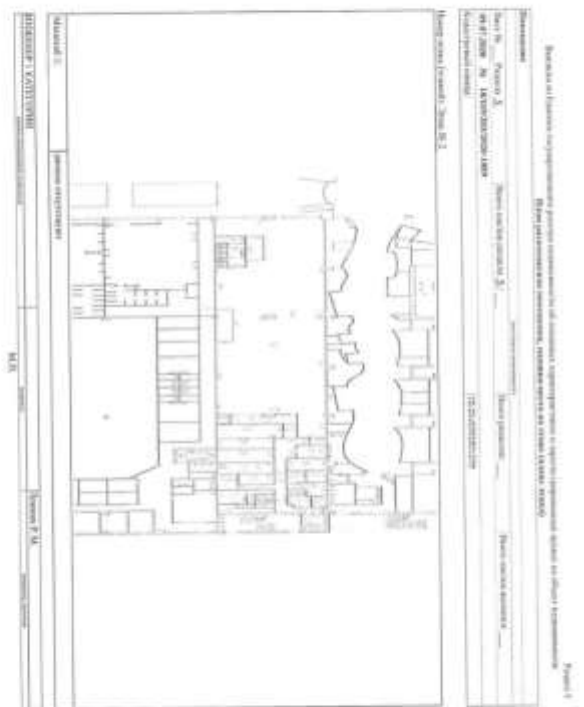
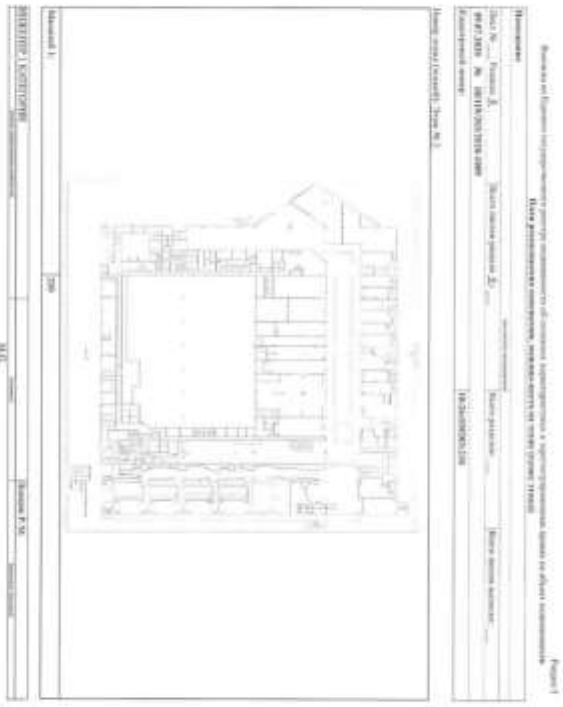
Итого пассивов группы: 210 210 210 210

Итого активов группы: 210 210 210 210

Итого пассивов группы: 210 210 210 210



# Документы, предоставленные Балансодержателем (59/126)



Адрес: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Республики, д. 100  
 Контактный телефон: 8 (354) 233-33-33  
 Контактный факс: 8 (354) 233-33-33  
 Контактный e-mail: info@kassb.ru

Уполномоченный на подписание документов  
 Главный контролер  
 С.М.И.И.И.  
 2018.07.27.0108

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

Ижевск № 5885 « 27 » января 2015 г.

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

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

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

**I. Предмет и цель аренды**

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

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

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

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

**II. Срок действия Договора и арендная плата**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

**III. Права и обязанности Арендодателя**

3.1. Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

3.2. Арендодатель обязан:

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

3.2.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

**IV. Права и обязанности Арендатора**

4.1. Арендатор имеет право:

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

4.2. Арендатор обязан:

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

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

31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**V. Ответственность Сторон**

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

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

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

**VI. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора**

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

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

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

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

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

6.4.1. В случаях предусмотренных действующим законодательством.

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

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

6.4.4. При нарушении режима разрешенного использования земельного участка.

**VII. Особые условия Договора**

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

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

**VIII. Прочие условия**

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

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

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

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

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

**IX. Приложения к Договору**


Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

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

**Юридические адреса Сторон**

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

*ИжевскИнвест*



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИЖЕВСКА**

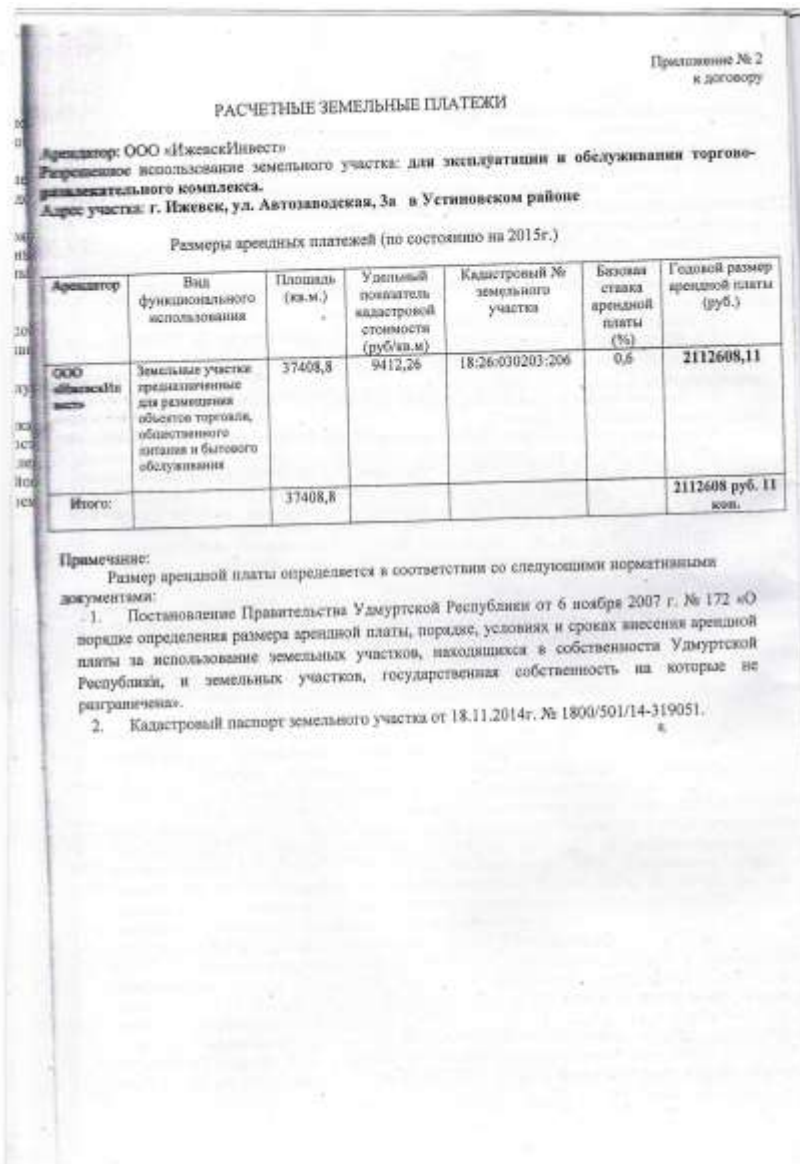
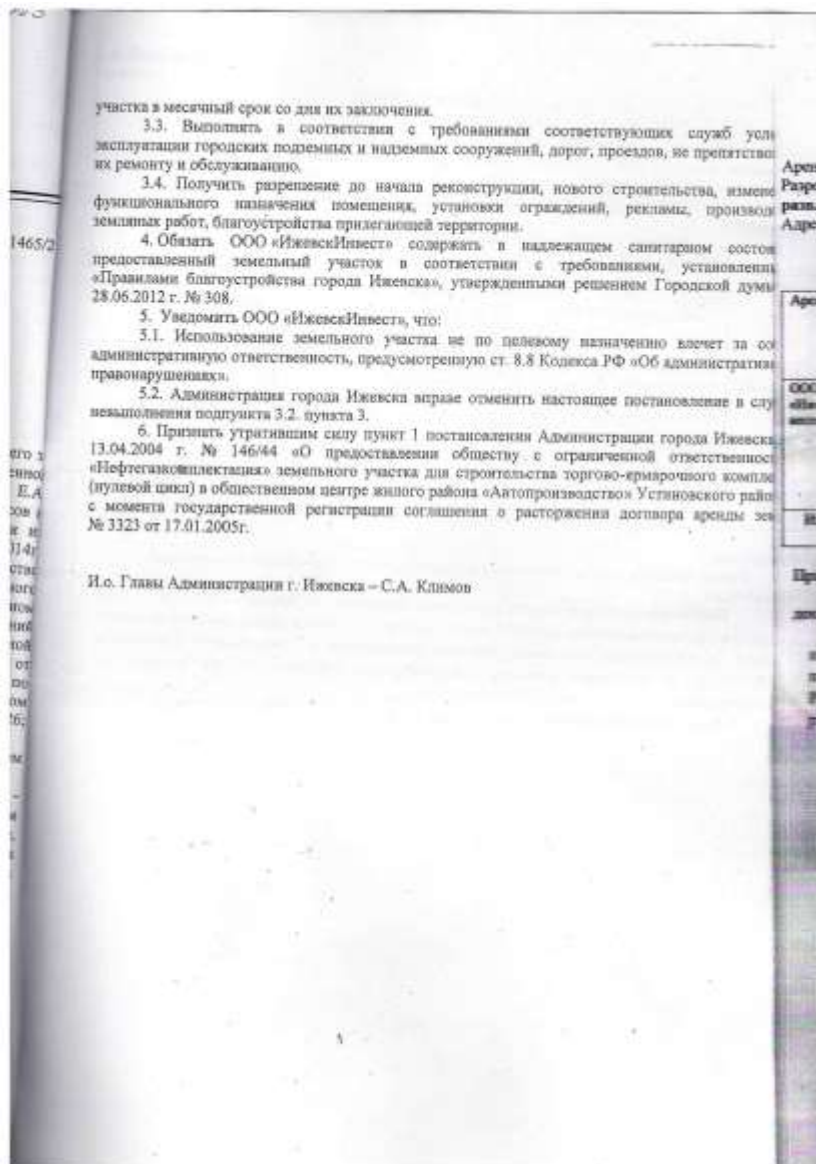
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ** №1465/2

От 30 декабря 2014 года

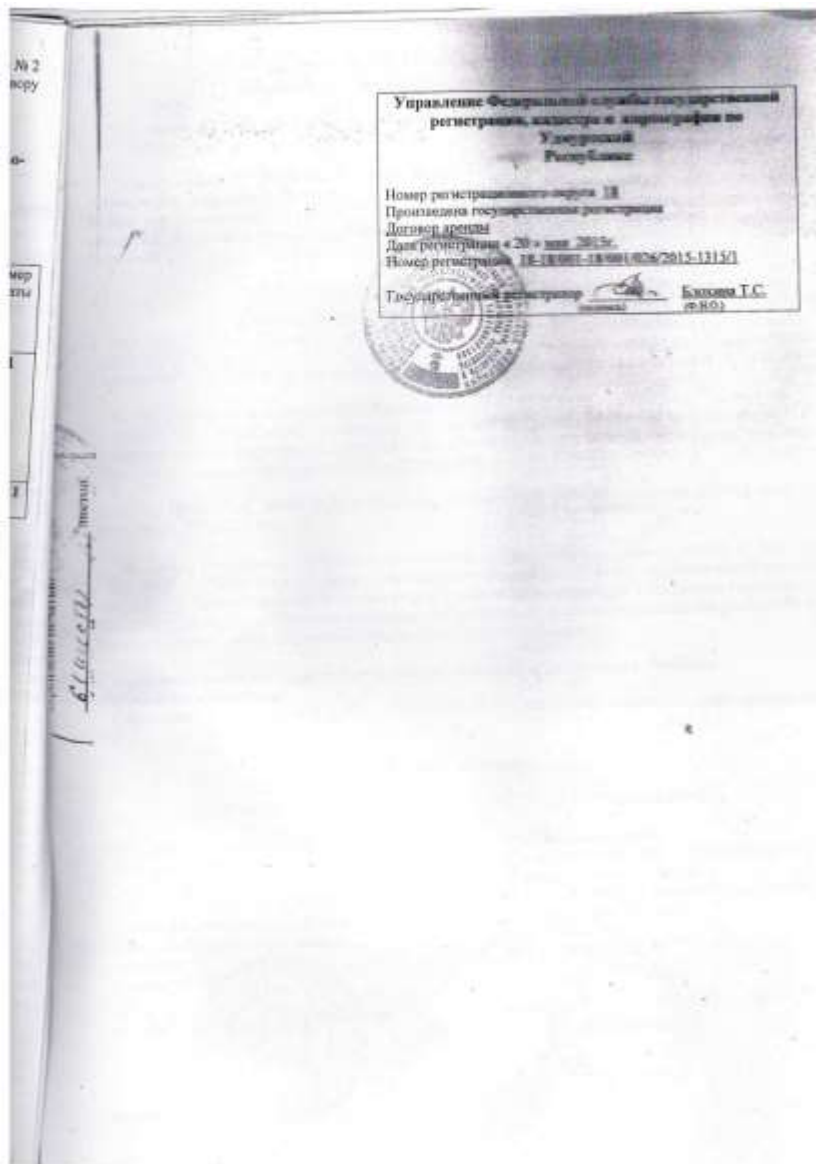
Об образовании и предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «ИжевскИнвест» в аренду земельного участка для эксплуатации и обслуживания торгово-развлекательного комплекса по адресу: г.Ижевск, ул.Автозаводская, 3а в Устиновском районе

На основании заявления от 20.11.2014 г. Баранова Юрия Владимировича, действующего общество с ограниченной ответственностью «ИжевскИнвест» по доверенности, удостоверенной Головановой Т.П., временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Филфиной Е. 10.12.2013г. в реестре за № 3-8-3969, зарегистрированного в Управлении земельных ресурсов и землеустройства Администрации города Ижевска 21.11.2014г. за № 06-09/1100, выписки Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.12.2014 №01/197/2014-993, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 24.11.2014г. №01/188/2014-493, уведомления об отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений от 24.11.2014г. № 01/188/2014-537, выданных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР; кадастрового паспорта земельного участка 18.26.030203-206 № 1800/001/14-319053, выданного филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» Удмуртской Республики, в соответствии с Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, письмом Министерства имущественных отношений УР от 29.10.2007г. № 01-13/38 руководствуясь Уставом города Ижевска, **ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Образовать земельный участок площадью 47960 кв.м. с кадастровым номером 18.26.030203-206, из земель находящихся в государственной собственности.
2. Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «ИжевскИнвест» (далее ООО «ИжевскИнвест») в аренду сроком на 49 лет земельный участок с кадастровым номером 18.26.030203-206 площадью 47960 кв. м., сформированный в установленном порядке, расположенный по адресу: г.Ижевск, ул.Автозаводская, 3а в Устиновском районе, эксплуатации и обслуживания торгово-развлекательного комплекса, из земель населенных пунктов, с учетом возможности присоединения к договору аренды земельного участка других пунктов, с учетом возможности присоединения к договору аренды земельного участка других пунктов, с учетом возможности присоединения к договору аренды земельного участка других пунктов при условии выполнения пункта 3 настоящего постановления.
3. ООО «ИжевскИнвест» необходимо в установленном порядке:
  - 3.1. Предоставить документы в Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации города Ижевска для заключения соглашения о расторжении договора аренды земли № 3323 от 17.01.2005г. и договора аренды земельного участка и идельный срок со дня принятия настоящего постановления.
  - 3.2. Предоставить документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР для государственной регистрации соглашения о расторжении договора аренды земли № 3323 от 17.01.2005г. и договора аренды земельного участка.







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

№ регистрации округа 11  
 Проведена государственная регистрация дополнительного соглашения  
 Дата регистрации 28 июля 2015г.  
 Номер регистрации 148-0001-18/001/026/2015-14074  
 Государственный регистратор Хасан Р.М.



сверено по документам  
 28.07.2015  
 Н.И. Аям



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

(арендовый № 5885 от 27.01.2015г., регистрационный № 18-18/001-18/001/026/2015-1315/7 от 20.05.2015г.)  
 земельный участок с кадастровым номером 18/26/030203/206,  
 с адресом: г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а

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

Акционерное общество «Альфа-Банк», в лице Продюсерки Фабрики Ю.М.А.Ф. БИГ Савонова Людмилы Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

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

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

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

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

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

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

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

Реквизиты сторон:

за Арендодателя:

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



за Арендатора:

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



И.А. Воробьева  
504786

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

Ижевск № 5884 от 27 января 2015 г.

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

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

в лице **Ильиной Камиллы Юрьевны**, действующего(ей) на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, на основании Постановления Администрации города Ижевска от 30.12.2014г. № 1465 заключил настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

**I. Предмет и цель аренды**

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

**II. Срок действия Договора и арендная плата**

- 2.1. Настоящий Договор заключен сроком на **30.12.2063г.** (включительно) и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР.
- 2.2. Арендная плата начисляется с 30.12.2014г. (с момента принятия постановления о предоставлении земельного участка в аренду).
- 2.3. Размер годовой арендной платы (по состоянию на январь 2015 года) за Участок площадью 224 кв.м составляет **-2374 руб. 90 коп. (Две тысячи триста семьдесят четыре руб. 90 коп.)**.
- 2.4. Арендная плата вносится ежеквартально в сроки не позднее **15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября** пропорционально количеству дней в квартале за который осуществляется плата.

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

- 2.5. Платежи вносятся Арендатором на счет УФК по УР, открытый в открытой в С/счете - ИБ Удмуртской Республика, р/с **40101810200000010001**, ИНН **1831114746** / КПП **183101001**, Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска БИФ **049401001**, код бюджетной классификации **903 111 05012 04 0000 120**, код ОКАТО территориального образования (Городской округ город Ижевск) **94401000000**, ОКТМО **947010000**.



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

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

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

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

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

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

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

**III. Права и обязанности Арендодателя**

3.1. Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

3.2. Арендодатель обязан:

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

3.2.2. Выдвигать в полном объеме все условия Договора.

**IV. Права и обязанности Арендатора**

4.1. Арендатор имеет право:

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

4.2. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**V. Ответственность Сторон**

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

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

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

**VI. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора**

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

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

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

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

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

6.4.1. В случаях предусмотренных действующим законодательством.

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

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

6.4.4. При нарушении режима разрешенного использования земельного участка.

**VII. Особые условия Договора**

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

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

**VIII. Прочие условия**

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

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

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

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

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

**IX. Приложения к Договору**

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:


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


Юридические адреса Сторон

за Арендодателя: \_\_\_\_\_ за Арендатора: \_\_\_\_\_

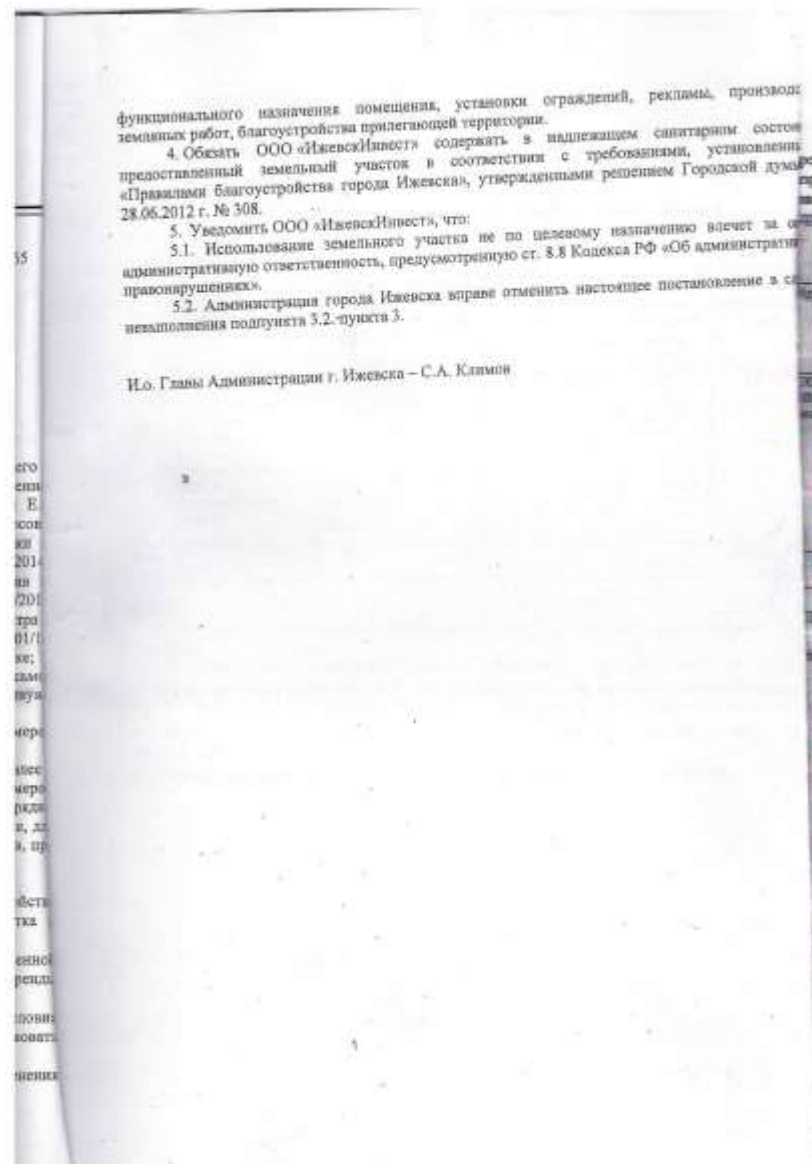
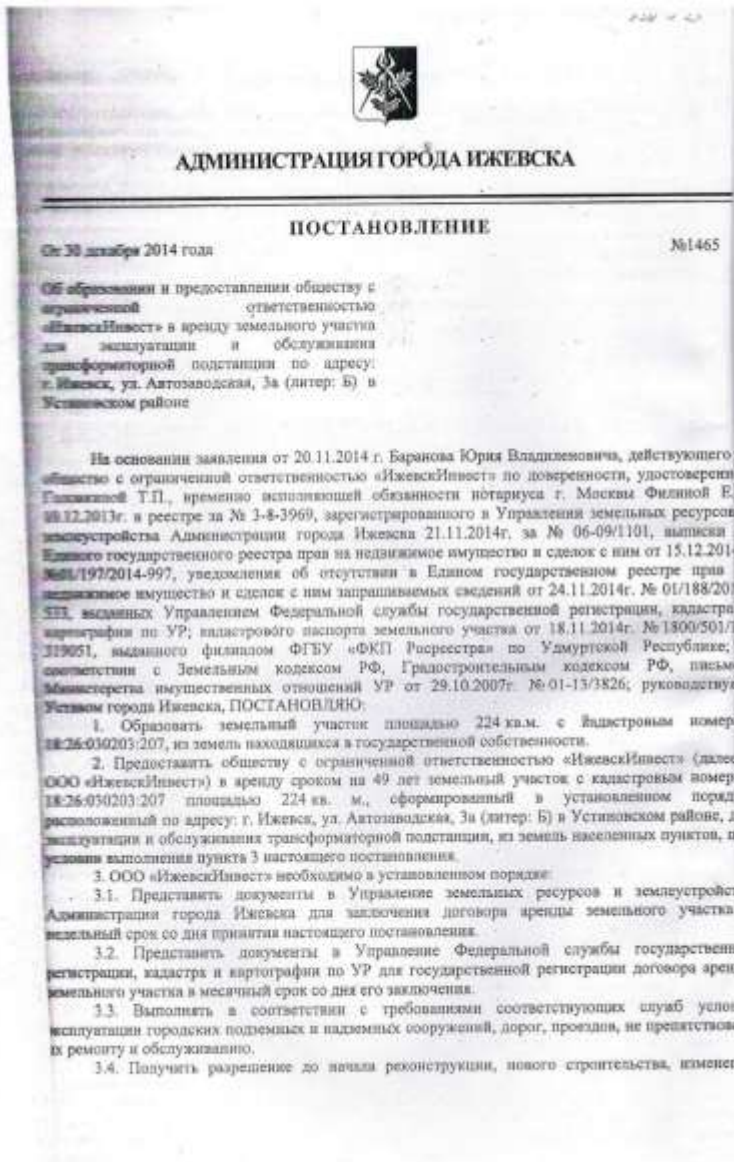
Адрес: 426033, г. Ижевск, ул. 50 лет Пioneра, 47  
 ОГРН 1061831037498  
 ИНН 1831114746 КПП 183101001  
 Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска, телефон (3412)504788

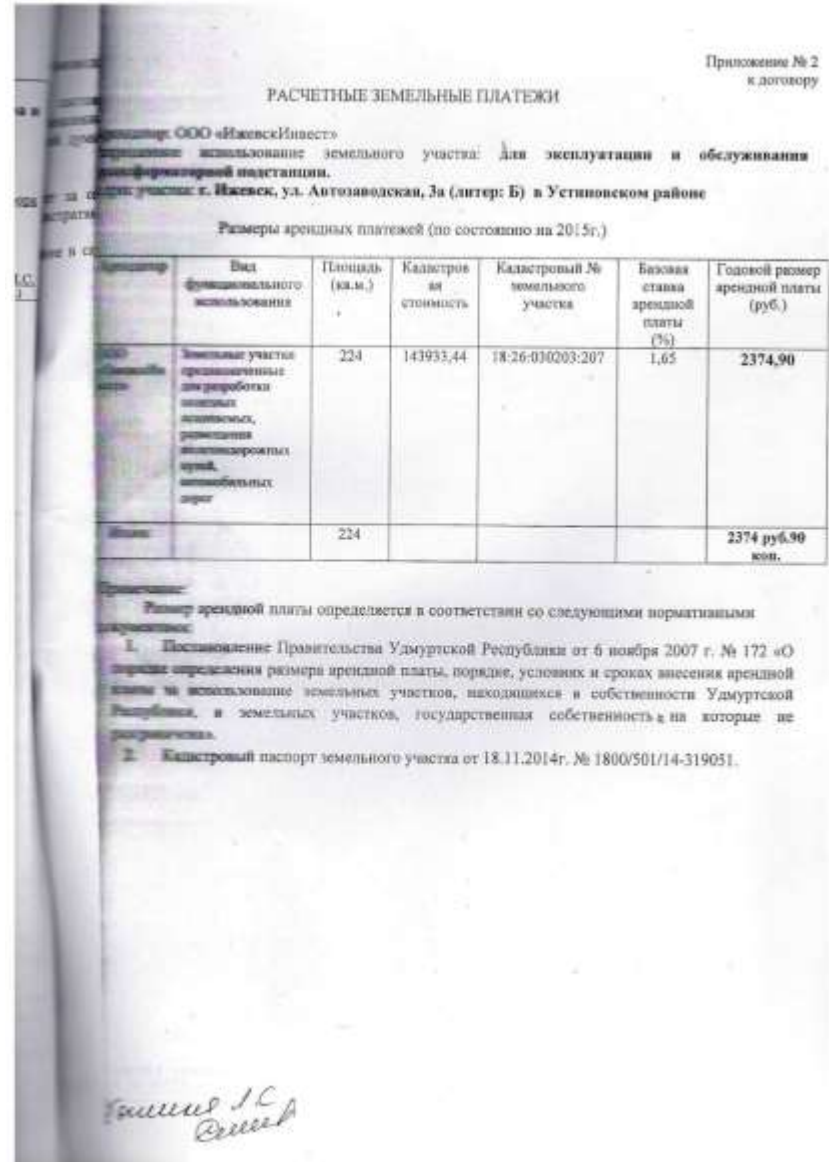
ООО «ИжевскИнвест»  
 ИНН 5905238584  
 ОГРН 1055902893507  
 Адрес: 426065, г.Ижевск, ул.Автузаводская, 3а

С.В. Пурнина  


И.В. Осипов  
 504-788  


Ижевск





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

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

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

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

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

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

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

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

Платежи вносятся Арендатором на счет УФК по УР, открытый в Отделение - НБ Удмуртской Республики, р/с **40101830200000010001**, ИНН **1831114746** / КПП **183101001** (Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска) БИК **049401001**, код бюджетной классификации **903 111 05012 04 0000 120**, код ОКАТО муниципального образования (Городской округ город Ижевск) **94401000000**, код ОКТМО **94701000**.

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

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

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





Реквизиты сторон:

за Арендодателя:

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

за Арендатора:

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

*(А.В. Осипов)*



**Соглашение № 5885/1 от 06.04.2015**

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

земельный участок площадью 47960 кв.м с кадастровым номером 18-26-010203-206,  
 с адресом (адресным ориентиром): г. Ижевск, ул. Автозаводская, 1а в Устиновском районе

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

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

в лице *директора Унитарной компании Паров А.М.* действующего на основании *Приказа ИО-6/3013 от 25 марта 2014г.*, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

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

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

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

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

Реквизиты сторон:

за Арендодателя:

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

за Арендатора:

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

*А.В. Ковальчук*

*Паров А.М.*

И.В. Осипов



И.А. Воробьев  
 504788

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

Номер регистрационного округа 11  
Приватизация государственной регистрации  
добавительного соглашения  
Дата регистрации 25 июля 2015г.  
Номер регистрации 1419/2011-15.001.026.2015-1402/1  
Государственный регистратор Хузина Е.М.



Государственный регистратор  
Хузина Е.М.  
подпись М.П.



# ДОГОВОР

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

Регистрационный № \_\_\_\_\_ 20 г.

Участок для эксплуатации и обслуживания  
торгово-развлекательного комплекса

Адрес: г. Ижевск, ул. Автозаводская, За в  
Устиновском районе

Кадастровый № 18:26:030203:206

Арендатор:  
ООО «ИжевскИнвест»

г. Ижевск

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

Ижевск № 5885 « 27 » января 2015 г.

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

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

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

#### I. Предмет и цель аренды

- 1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 18:26:030203:206 площадью 47960 кв. м. (Сорок семь тысяч девятьсот шестьдесят кв.м.), с адресом (адресным ориентиром) г. Ижевск, ул. Автозаводская, За в Устиновском районе, с учетом возможности присоединения к договору аренды земельного участка других лиц, именуемый (ые) в дальнейшем «Участок».
- 1.2. Границы Участка закреплены в натуре и обозначены в кадастровом паспорте земельного участка.
- 1.3. На Участке имеются объекты недвижимости, указанные в приложении № 1 к Договору.
- 1.4. Участок предоставляется для: эксплуатации и обслуживания торгово-развлекательного комплекса.

#### II. Срок действия Договора и аренда плата

- 2.1. Настоящий Договор заключен сроком по 30.12.2063г. (включительно) и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР.
  - 2.2. Арендная плата нечислится с 30.12.2014г. (с момента принятия постановления о предоставлении земельного участка в аренду).
  - 2.3. Размер годовой арендной платы (по состоянию на январь 2015 года) за Участок площадью 47960 кв.м. составляет – 2708471 руб. 93 коп. (Два миллиона семьсот восемь тысяч четыреста семьдесят один руб. 93 коп.).
  - 2.4. ООО «ИжевскИнвест» вносит арендные платежи за пользование земельным участком площадью 37408,8 кв.м. в размере 2112608 руб.11 коп.
  - 2.4. Арендная плата вносится ежеквартально в сроки не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября пропорционально количеству дней в квартале за который осуществляется плата.
- В случае если последний срок оплаты выпадает на выходной или праздничный день, оплата производится в последний перед ним рабочий день.
- 2.5. Платежи вносятся Арендатором на счет УФК по УР, открытый в Отделение - НБ Удмуртской Республика, р/с 4010181020600010001, ИНН 1831114746 / КПП 183101001

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

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

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

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

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

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

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

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

### III. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

3.2. Арендодатель обязан:

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

3.2.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

### IV. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

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

4.2. Арендатор обязан:

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

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

прилеж.  
обсто

свобод

содерж.  
и не п

поряд

использ.  
ной

сооруж.  
совет

прав  
об эт

сост

свои

ину.  
сред

инес

Стс  
зак

Ар  
Рос  
ври  
2.5

ин

го  
ро

дс  
зс

н  
ю

001.  
001

001.  
001

001.  
001

001.  
001

001.  
001

001.  
001

001.  
001

001.  
001

001.  
001

001.  
001

001.  
001

001.  
001

001.  
001

001.  
001

001.  
001

001.  
001

001.  
001

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### V. Ответственность Сторон

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

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

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

### VI. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора

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

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

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

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

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

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

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

6.4.4. При нарушении режима разрешенного использования земельного участка.

**VII. Особые условия Договора**

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

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

**VIII. Прочие условия**

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

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

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

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

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

**IX. Приложения к Договору**

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

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

Адрес:  
Почтовый  
ОГРН  
ИНН  
Упр.в  
землеу  
г. Ижевск

Имя  
Фамилия  
Патричество  
Звание  
Степень  
Ученое звание  
Специальность  
Служба

С  
И  
Т  
Л

У  
З  
Д  
У  
Л

И  
Я  
ЕН

**Юридические адреса Сторон**

за Арендодателя:

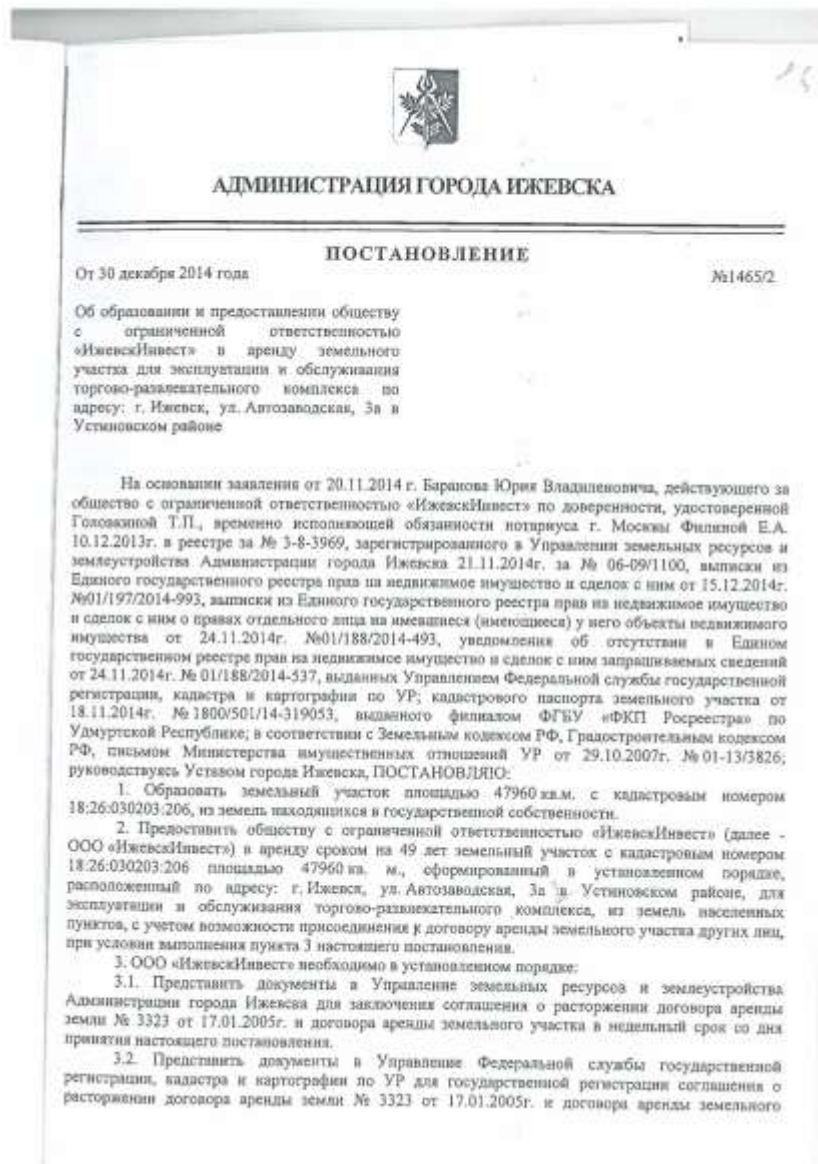
за Арендатора:

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

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



Н.В.Осипова  
504-788



участка в месячный срок со дня их заключения.

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

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

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

5. Уведомить ООО «ИжевскИнвест», что:

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

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

6. Признать утратившим силу пункт 1 постановления Администрации города Ижевска от 13.04.2004 г. № 146/44 «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Нефтегазкомплектация» земельного участка для строительства торгово-ярмарочного комплекса (пулверайзера) в общественном центре жилого района «Автопроизводство» Устиновского района с момента государственной регистрации соглашения о расторжении договора аренды за № 3323 от 17.01.2005г.

И.О. Главы Администрации г. Ижевска – С.А. Клымов

Аренд  
Ар  
Разреш  
Разреше  
рат  
Адрес  
Ад  
  
Арен  
  
ООО  
«Ижев  
скИн  
вест»  
  
И  
  
При  
дог  
  
и  
в  
р  
р

Приложение № 2  
к договору

### РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Арендатор: ООО «ИжевскИнвест»  
 Разрешенное использование земельного участка: для эксплуатации и обслуживания торгово-развлекательного комплекса.  
 Адрес участка: г. Ижевск, ул. Антолаводекан, За в Устиновском районе

Размеры арендных платежей (по состоянию на 2015г.)

| Арендатор          | Вид функционального назначения  | Площадь (кв.м.) | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/кв.м) | Кадастровый № земельного участка | Базовая ставка арендной платы (%) | Годовой размер арендной платы (руб.) |
|--------------------|---|-----------------|--|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| ООО «ИжевскИнвест» | Земельные участки предназначены для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | 37408,8         | 9412,26  | 18.26.030203.206                 | 0,6                               | 2112608,11                           |
| Итого:             |   | 37408,8         |  |                                  |                                   | 2112608 руб, 11 коп.                 |


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


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

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

№ 9  
32

Номер регистрационного округа 18  
 Проведена государственная регистрация  
**Договор аренды**  
 Дата регистрации «20» мая 2015г.  
 Номер регистрации 18-18001-18001/026/2015-131571

Государственный регистратор  Б.З.И.С.  
 (подпись) (и.и.о.)



**Настоящая копия верна подлиннику.**  
 Копия выдана « 29 » \_\_\_\_\_ 20 15 г.  
 Заложена в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, основанная на договоре (договоры, акты, акты), на дату выдачи настоящей копии \_\_\_\_\_ г.  
 Подлинный документ хранится в деле правоустанавливающих документов № \_\_\_\_\_  
 В копии \_\_\_\_\_ страниц, \_\_\_\_\_ листов.  
 Государственный регистратор  
 Ф.И.О. \_\_\_\_\_ М.П.



Филиал Федерального государственного унитарного предприятия «Ростехинвентаризация»



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

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

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на \_\_\_\_\_ здание  
(тип объекта учета)  
 \_\_\_\_\_ КНС  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

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

|                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| Инвентарный номер            | 94:401:002:000019620:0002:20000 |
| Реестровый номер             |                                 |
| Кадастровый номер (условный) |                                 |

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

Начальник ПО \_\_\_\_\_ (Зубкова С.А.)  
(Фамилия И.О.)

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





1. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

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

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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

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

| Высотность | Отделочные  |        |                      |                          |             |                |        |                          |                             |                              | Навысы и души            |                             |                              |                 | Лифты   |        | Эксплуатация |                    |               |           |                         |          |                    |                 |         |        |                    |
|------------|-------------|--------|----------------------|--------------------------|-------------|----------------|--------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------|---------|--------|--------------|--------------------|---------------|-----------|-------------------------|----------|--------------------|-----------------|---------|--------|--------------------|
|            | Детализация |        |                      |                          |             |                |        |                          |                             |                              | Без колонн и перегородки | с колоннами и перегородками | с газ. колонками и колоннами | с др. колонками | Балконы | Служб. |              | Егощие и подсобные | Газоснабжение | Мукоотсос | Использование групповых | Телефоны | Напольные покрытия |                 |         |        |                    |
|            | встроенный  | от ГИЦ | от пром. предприятий | от собственной котельной | от АБВ нар. | внутриквартир. | прочие | Без колонн и перегородки | с колоннами и перегородками | с газ. колонками и колоннами |                          |                             |                              |                 |         |        |              |                    |               |           |                         |          |                    | с др. колонками | Балконы | Служб. | Егощие и подсобные |
| 1          | 2           | 3      | 4                    | 5                        | 6           | 7              | 8      | 9                        | 10                          | 11                           | 12                       | 13                          | 14                           | 15              | 16      | 17     | 18           | 19                 | 20            | 21        | 22                      | 23       | 24                 | 25              | 26      | 27     | 28                 |
| -          | -           | 13,6   | -                    | -                        | -           | -              | -      | -                        | -                           | -                            | -                        | -                           | -                            | -               | -       | -      | -            | -                  | -             | -         | -                       | -        | -                  | -               | -       | -      | 13,6               |
|            |             |        |                      |                          |             |                |        |                          |                             |                              |                          |                             |                              |                 |         |        |              |                    |               |           |                         |          |                    |                 |         |        |                    |
|            |             |        |                      |                          |             |                |        |                          |                             |                              |                          |                             |                              |                 |         |        |              |                    |               |           |                         |          |                    |                 |         |        |                    |
|            |             |        |                      |                          |             |                |        |                          |                             |                              |                          |                             |                              |                 |         |        |              |                    |               |           |                         |          |                    |                 |         |        |                    |

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

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

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

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

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

7. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

| Наименование конструктивных элементов | Удельный вес по таблице |            | Удельный вес с поправкой |            | Удельный вес по таблице |            | Удельный вес с поправкой |            |
|---------------------------------------|-------------------------|------------|--------------------------|------------|-------------------------|------------|--------------------------|------------|
|                                       | литера                  | по таблице | литера                   | по таблице | литера                  | по таблице | литера                   | по таблице |
| Фундаменты                            |                         |            |                          |            |                         |            |                          |            |
| Стены и перегородки                   |                         |            |                          |            |                         |            |                          |            |
| Перекрытия                            |                         |            |                          |            |                         |            |                          |            |
| Крыши                                 |                         |            |                          |            |                         |            |                          |            |
| Полы                                  |                         |            |                          |            |                         |            |                          |            |
| Проемы                                |                         |            |                          |            |                         |            |                          |            |
| Отделочные работы                     |                         |            |                          |            |                         |            |                          |            |
| Электроснабжение                      |                         |            |                          |            |                         |            |                          |            |
| Прочие работы                         |                         |            |                          |            |                         |            |                          |            |
| <b>Итого</b>                          |                         | 100 x      |                          | 100 x      |                         | 100 x      |                          | 100 x      |

| Наименование конструктивных элементов | Удельный вес по таблице |            | Удельный вес с поправкой |            | Удельный вес по таблице |            | Удельный вес с поправкой |            |
|---------------------------------------|-------------------------|------------|--------------------------|------------|-------------------------|------------|--------------------------|------------|
|                                       | литера                  | по таблице | литера                   | по таблице | литера                  | по таблице | литера                   | по таблице |
| Фундаменты                            |                         |            |                          |            |                         |            |                          |            |
| Стены и перегородки                   |                         |            |                          |            |                         |            |                          |            |
| Перекрытия                            |                         |            |                          |            |                         |            |                          |            |
| Крыши                                 |                         |            |                          |            |                         |            |                          |            |
| Полы                                  |                         |            |                          |            |                         |            |                          |            |
| Проемы                                |                         |            |                          |            |                         |            |                          |            |
| Отделочные работы                     |                         |            |                          |            |                         |            |                          |            |
| Электроснабжение                      |                         |            |                          |            |                         |            |                          |            |
| Прочие работы                         |                         |            |                          |            |                         |            |                          |            |
| <b>Итого</b>                          |                         | 100 x      |                          | 100 x      |                         | 100 x      |                          | 100 x      |

8. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей, руб.

| Литера по плану | Часть здания (строения), пристройки | № сборки   |      | Инверсия | Стоимость инвентаризации по таблице |        | Поправки к стоимости (коэффициенты) |   |      | Коэфф. затрат | Стоимость инвентаризации с поправкой | Код объема работ | Всего Стоимость, руб. | Износ, % | Действ. стоимость, руб. |        |
|-----------------|-------------------------------------|------------|------|----------|-------------------------------------|--------|-------------------------------------|---|------|---------------|--------------------------------------|------------------|-----------------------|----------|-------------------------|--------|
|                 |                                     | по таблице | из   |          | внутри                              | внутри | внутри                              |   |      |               |                                      |                  |                       |          |                         |        |
| 1               | 2                                   | 3          | 4    | 5        | 6                                   | 7      | 8                                   | 9 | 10   | 11            | 12                                   | 13               | 14                    | 15       | 16                      |        |
| В               | КНС                                 | 27         | 14/а | а3       | 41,5                                | 0,95   | -                                   | - | 1,09 | 1,20          | 92,32                                | 4769,7           | 33                    | 166625   | 0                       | 166625 |
| <b>Итого</b>    |                                     |            |      |          |                                     |        |                                     |   |      |               |                                      |                  |                       |          | 166625                  |        |

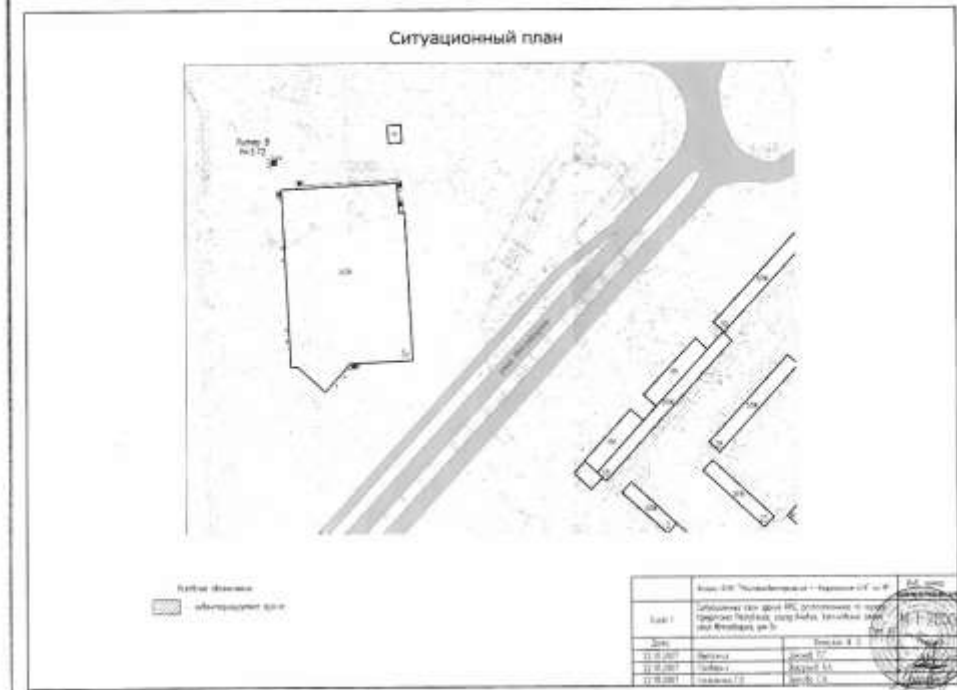
3. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ

|   |   |           |
|---|---|-----------|
| 1 | Полная балансовая стоимость                                     |           |
| 2 | Остаточная балансовая стоимость                                 |           |
| 3 | Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2007г., руб | 166 625,0 |

Дополнительная информация: 1. Работы выполнены по факту без предоставления рабочего проекта


ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

| Дата обследования | Выявлено     |         | Проверка      |         |
|-------------------|--------------|---------|---------------|---------|
|                   | Фамилия И.О. | Подпись | Фамилия И.О.  | Подпись |
| 22.10.2007        | Шмаков П.Г.  |         | Возрушев А.А. |         |
|                   |              |         |               |         |
|                   |              |         |               |         |



# Документы, предоставленные Балансодержателем (83/126)


План подвала



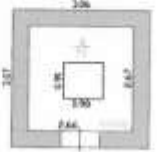
Лист 2

|   |  |  |
|---|--|--|
| Филиал ООО "Трансфинансгруппа" - Филиал БИГ по УР |  | Идент. номер<br>44-01-0000000000000000000000 |
| Лист 2  | План подвала ИИС, расположенный по адресу: Удмуртская Республика, город Ижевск, Ижевский район, улица Ижевская, дом 1а |  |
| Дата  | Формата И. О.  |  |
| 22.10.2007  | Выполнил   | Шмаков П.Г.                                  |
| 22.10.2007  | Проверил   | Варьяев А.А.                                 |
| 22.10.2007  | Начальник ЦО   | Зубов С.А.                                   |

М 1:100




План 1 этажа



Лист 3

|   |  |  |
|---|--|--|
| Филиал ООО "Трансфинансгруппа" - Филиал БИГ по УР |  | Идент. номер<br>44-01-0000000000000000000000 |
| Лист 3  | План 1 этажа ИИС, расположенный по адресу: Удмуртская Республика, город Ижевск, Ижевский район, улица Ижевская, дом 1а |  |
| Дата  | Формата И. О.  |  |
| 22.10.2007  | Выполнил   | Шмаков П.Г.                                  |
| 22.10.2007  | Проверил   | Варьяев А.А.                                 |
| 22.10.2007  | Начальник ЦО   | Зубов С.А.                                   |

М 1:100



10. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОРЯДКОВОМУ ПЛАНУ ДАННИЙ (СТРОЕНИЯ)

| Литера по плану | Помещение (наименование помещений (частей)) | Территория строения |                   | Проектирование |                | Складские помещения |                | Помещения для размещения оборудования |                | Гаражные помещения |                | Канализация |                | Вентиляция |                | Примечание |    |    |     |    |    |    |    |  |
|-----------------|---|---------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|--------------------|----------------|-------------|----------------|------------|----------------|------------|----|----|-----|----|----|----|----|--|
|                 |   | №                   | Площадь, кв. м    | №              | Площадь, кв. м | №                   | Площадь, кв. м | №                                     | Площадь, кв. м | №                  | Площадь, кв. м | №           | Площадь, кв. м | №          | Площадь, кв. м |            |    |    |     |    |    |    |    |  |
| 1               | 1   | 3                   | 4                 | 5              | 6              | 7                   | 8              | 9                                     | 10             | 11                 | 12             | 13          | 14             | 15         | 16             | 17         | 18 | 19 | 20  | 21 | 22 | 23 | 24 |  |
|                 |   |                     | Площадь           |                |                |                     |                |                                       |                |                    |                |             |                |            |                |            |    |    |     |    |    |    |    |  |
|                 |   |                     | Итого по плану:   | 6,5            |                |                     |                |                                       |                |                    |                |             |                |            |                |            |    |    | 6,5 |    |    |    |    |  |
|                 |   |                     | Итого по 1 этажу: | 7,1            |                |                     |                |                                       |                |                    |                |             |                |            |                |            |    |    | 6,8 |    |    |    |    |  |
|                 |   |                     | Всего по плану:   | 13,6           |                |                     |                |                                       |                |                    |                |             |                |            |                |            |    |    | 7,1 |    |    |    |    |  |

ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

| Дата обследования | Фамилия И.О. Школов П.Г. | Высота | Площадь | Проверка                   |         |
|-------------------|--------------------------|--------|---------|----------------------------|---------|
|                   |                          |        |         | Фамилия И.О. Поуралов А.А. | Подпись |
| 22.10.2007        |                          |        |         |                            |         |

№ КОМПЛЕКТА КРИВАЯ УСТАНОВЛЕНА В СООТВЕТСТВИИ С ОДО

**УФКН 18**

Общество с ограниченной ответственностью  
"УДМУРТСКИЙ ЦЕНТР КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ИИ"

## ПАСПОРТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

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

**Многофункциональный торгово-арматорный комплекс**  
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

|                                   |   |               |
|-----------------------------------|---|---------------|
| Субъект Российской Федерации      | Удмуртская Республика                         |               |
| Район                             |   |               |
| Муниципальное образование         | тип   | город         |
|                                   | наименование                                  | Ижевск        |
| Населенный пункт                  | тип   | город         |
|                                   | наименование                                  | Ижевск        |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип   | улица         |
|                                   | наименование                                  | Автозаводская |
| Номер дома                        | Эв  |               |
| Номер корпуса                     |   |               |
| Номер строения                    |   |               |
| Литера                            | А   |               |
| Кадастровый номер                 | 18:26:050203:163 (инв. №94:401:002:000019620) |               |

Паспорт составлен по состоянию на \_\_\_\_\_ 16 \_\_\_\_\_ апреля 2018 года

Кадастровый инженер \_\_\_\_\_ (Черных Ю.Л.)  
(Фамилия И.О.)

## 1. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ ОБЪЕКТА

| № ц/п | Дата записи | Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество;- для юридических лиц - наименование в соответствии с Уставом. | Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы | Дата (часть, литера) |
|-------|-------------|---|--|----------------------|
| 1     | 2           | 3   | 4  | 5                    |
|       |             |   |  |                      |
|       |             |   |  |                      |
|       |             |   |  |                      |
|       |             |   |  |                      |
|       |             |   |  |                      |

## 2. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

| № документа       | Фактическая           | Площадь участка, кв.м.        |                    |       |               |   |  |  |  |
|-------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-------|---------------|---|--|--|--|
|                   |                       | по фактическому использованию |                    |       |               |   |  |  |  |
|                   |                       | застроенная                   |                    |       | незастроенная |   |  |  |  |
| здания (строения) | инженерные сооружения | апроты, проезды               | зеленые насаждения | грунт |               |   |  |  |  |
| 3                 | 4                     | 5                             | 6                  | 7     | 8             | 9 |  |  |  |
|                   |                       | 13478,9                       |                    |       |               |   |  |  |  |
|                   |                       |                               |                    |       |               |   |  |  |  |
|                   |                       |                               |                    |       |               |   |  |  |  |
|                   |                       |                               |                    |       |               |   |  |  |  |
|                   |                       |                               |                    |       |               |   |  |  |  |

## 3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

|   |                              |               |
|---|------------------------------|---------------|
| 1 | Назначение                   | Торговый      |
| 2 | Фактическое использование    | По назначению |
| 3 | Год постройки                | 2007          |
| 4 | Общая площадь                | 31912,4       |
| 5 | Число этажей наземной части  | 3, цоколь     |
| 6 | Число этажей подземной части |               |
| 7 | Примечание                   |               |

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

| № ц/п    | Итого    | Капитальная | Столбы      |              |              |              |              |              |                  |        |        |        |        |        | Сарай  | Горизонтальное устройство | Газоснабжение | Муниципальное коммунальное благоустройство | Лифты  |        |        | Итого  |        |        |    |    |  |
|----------|----------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------------|---------------|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----|----|--|
|          |          |             | Центральные |              |              |              |              |              | Шпильки и другие |        |        |        |        |        |        |                           |               |  | Лифты  | Итого  |        |        |        |        |    |    |  |
|          |          |             | от ЦОД      | от котельной | от котельной | от котельной | от котельной | от котельной | от АГВ           | от АГВ | от АГВ | от АГВ | от АГВ | от АГВ |        |                           |               |  |        |        | от АГВ |        | от АГВ | от АГВ |    |    |  |
| на вводе | на вводе | на вводе    | на вводе    | на вводе     | на вводе     | от АГВ       | от АГВ       | от АГВ       | от АГВ           | от АГВ | от АГВ | от АГВ | от АГВ | от АГВ | от АГВ | от АГВ                    | от АГВ        | от АГВ                                     | от АГВ | от АГВ | от АГВ | от АГВ |        |        |    |    |  |
| 3        | 4        | 5           | 6           | 7            | 8            | 9            | 10           | 11           | 12               | 13     | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19                        | 20            | 21   | 22     | 23     | 24     | 25     | 26     | 27     | 28 | 29 |  |
|          | 31912,4  |             |             |              |              |              |              |              |                  |        |        |        |        |        |        | 31912,4                   |               |  |        |        |        |        |        |        |    |    |  |
|          |          |             |             |              |              |              |              |              |                  |        |        |        |        |        |        |                           |               |  |        |        |        |        |        |        |    |    |  |
|          |          |             |             |              |              |              |              |              |                  |        |        |        |        |        |        |                           |               |  |        |        |        |        |        |        |    |    |  |
|          |          |             |             |              |              |              |              |              |                  |        |        |        |        |        |        |                           |               |  |        |        |        |        |        |        |    |    |  |
|          |          |             |             |              |              |              |              |              |                  |        |        |        |        |        |        |                           |               |  |        |        |        |        |        |        |    |    |  |
|          |          |             |             |              |              |              |              |              |                  |        |        |        |        |        |        |                           |               |  |        |        |        |        |        |        |    |    |  |
|          |          |             |             |              |              |              |              |              |                  |        |        |        |        |        |        |                           |               |  |        |        |        |        |        |        |    |    |  |
|          |          |             |             |              |              |              |              |              |                  |        |        |        |        |        |        |                           |               |  |        |        |        |        |        |        |    |    |  |
|          |          |             |             |              |              |              |              |              |                  |        |        |        |        |        |        |                           |               |  |        |        |        |        |        |        |    |    |  |
|          |          |             |             |              |              |              |              |              |                  |        |        |        |        |        |        |                           |               |  |        |        |        |        |        |        |    |    |  |

## 5. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЙ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПОЛУПОДВАЛОВ И ПРИСТРОЕК)

| № документа | Наименование здания и его частей                           | Формулы для подсчета площадей по наружному обводу | Площадь, кв.м  | Высота, м             | Объем, куб.м             |
|-------------|--|---|--|-----------------------|--------------------------|
| 1           | 2  | 3   | 4  | 5                     | 6                        |
| А           | Муниципальное коммунальное торговое архитектурный комплекс | цоколь<br>1, 2 этажи<br>3 этаж                    | 97,99*55,76<br>101,48*146,60*(31,22*31,29)/2-4,2)*24,48<br>31,22*31,29/2-46,75*24,48 | 3,89<br>10,69<br>3,56 | 21255<br>161844<br>10171 |
|             | Досендце   |   |  | 123,7                 |                          |
|             | Крыльцо  |   |  | 88,2                  |                          |
|             | Ланца  |   |  | 17,2                  |                          |
|             | Итого:   |   |  | 15478,9               | 193974                   |

6. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ (ОСНОВНОЙ ПРИСТРОЙКИ), ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Литера А Год постройки 2007 Число этажей используемых  
 Группа капитальности II используемых этажей 3 этажа  
 Вид внутренней отделки улучшенная № сборки 33 № таблицы 3а

| № п/п           | Наименование конструктивного элемента     | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (основ, трещины, гниль и т.п.)     | Удельный вес по таблице |                             |  |          | Удельный вес конструктивных элементов к общей массе, % | Итого, % | % износа к среднему (пр.7) к гр. в 100 |
|-----------------|---|---|--|-------------------------|-----------------------------|--|----------|--|----------|--|
|                 |   |   |  | Удельный вес по таблице | Потери в удельному весу в % | Удельный вес конструктивных элементов с потерями | Итого, % |  |          |  |
| 1               | 2   | 3   | 4  | 5                       | 6                           | 7  | 8        | 9  |          |  |
| 1               | Фундаменты                                | Железобетонный монолит  | Хорошее  | 5                       | 1,00                        | 5,00   | 8        | 0,40   |          |  |
| 2               | а) наружные, внутренние капитальные стены | Сэндвич панели с утеплителем  | Хорошее  | 16                      | 1,00                        | 16,00  | 8        | 1,28   |          |  |
|                 |   | б) перегородки  | Кирпичные, ГСП, оштукатуренные                           |                         |                             |  |          |  | Хорошее  |  |
| 3               | Перегородки                               | каменные  | Металлическое  | Хорошее                 | 13                          | 1,00   | 13,00    | 8  | 1,04     |  |
|                 |   | междустановые   | Металлическое  | Хорошее                 |                             |  |          |  |          |  |
|                 |   | надстановые   |  | Хорошее                 |                             |  |          |  |          |  |
| 4               | Крыша                                     | Плоская, рулонная кровля  | Хорошо   | 7                       | 1,00                        | 7,00   | 8        | 0,56   |          |  |
| 5               | Полы                                      | Керамическая плитка, англолеум, коррозия                                    | Хорошее  | 9                       | 1,00                        | 9,00   | 8        | 0,72   |          |  |
| 6               | Прочие работы                             | оконные   | Вставки ПВХ, ПВХ   | Хорошее                 | 9                           | 1,00   | 9,00     | 8  | 0,72     |  |
|                 |   | дверные   | ПВХ, деревянные, металлические                           | Хорошее                 |                             |  |          |  |          |  |
| 7               | Отделка                                   | штукатурная   | Обои, покраска, керамическая плитка, полиэфирный пластик | Хорошее                 | 10                          | 1,00   | 10,00    | 8  | 0,80     |  |
|                 |   | наружная  |  |                         |                             |  |          |  |          |  |
| 8               | Сист. и электротехнические устройства     | отопление   | Централизованное   | Хорошее                 | 22                          | 1,00   | 22,00    | 8  | 1,76     |  |
|                 |   | водопровод  | Централизованный   | Хорошее                 |                             |  |          |  |          |  |
|                 |   | канализация   | Свои и городскую   | Хорошее                 |                             |  |          |  |          |  |
|                 |   | гор. водоснабжение  | Централизованное   | Хорошее                 |                             |  |          |  |          |  |
|                 |   | газоснабжение   |  |                         |                             |  |          |  |          |  |
|                 |   | электроосвещение  | Заводская проводка                                       | Хорошее                 |                             |  |          |  |          |  |
| лифты           | Есть                                      | Хорошее   |  |                         |                             |  |          |  |          |  |
| телефон         | Проечно-вызывной                          | Хорошее   |  |                         |                             |  |          |  |          |  |
| видеонаблюдение |   |   |  |                         |                             |  |          |  |          |  |
| 9               | Прочие работы                             | Лестницы, rampa   |  | 9                       | 1,00                        | 9,00   | 8        | 0,72   |          |  |
| Итого:          |   |   |  | 100                     | х                           | 100,00   | х        | 8,00   |          |  |

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{Удельный вес (гр.7)} \times 100}{\text{Удельный вес (гр.7)}} = \text{г}$

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

| Наименование конструктивных элементов | Литера   |  | Удельный вес по таблице | потери | Удельный вес с потерями | Литера   |  | Удельный вес по таблице | потери | Удельный вес с потерями |
|---------------------------------------|----------|--|-------------------------|--------|-------------------------|----------|--|-------------------------|--------|-------------------------|
|                                       | Гр. кап. |  |                         |        |                         | Гр. кап. |  |                         |        |                         |
| Фундаменты                            |          |  |                         |        | 0,00                    |          |  |                         |        | 0,00                    |
| Стены и перегородки                   |          |  |                         |        | 0,00                    |          |  |                         |        | 0,00                    |
| Перегородки                           |          |  |                         |        | 0,00                    |          |  |                         |        | 0,00                    |
| Крыша                                 |          |  |                         |        | 0,00                    |          |  |                         |        | 0,00                    |
| Полы                                  |          |  |                         |        | 0,00                    |          |  |                         |        | 0,00                    |
| Прочие работы                         |          |  |                         |        | 0,00                    |          |  |                         |        | 0,00                    |
| Электрооснащение                      |          |  |                         |        | 0,00                    |          |  |                         |        | 0,00                    |
| Прочие работы                         |          |  |                         |        | 0,00                    |          |  |                         |        | 0,00                    |
| <b>Итого</b>                          |          |  | <b>0</b>                |        | <b>0,00</b>             |          |  | <b>0</b>                |        | <b>0,00</b>             |
| <b>Процент износа</b>                 |          |  |                         |        |                         |          |  |                         |        |                         |
| Наименование конструктивных элементов | Литера   |  | Удельный вес по таблице | потери | Удельный вес с потерями | Литера   |  | Удельный вес по таблице | потери | Удельный вес с потерями |
|                                       | Гр. кап. |  |                         |        |                         | Гр. кап. |  |                         |        |                         |
| Фундаменты                            |          |  |                         |        | 0,00                    |          |  |                         |        | 0,00                    |
| Стены и перегородки                   |          |  |                         |        | 0,00                    |          |  |                         |        | 0,00                    |
| Перегородки                           |          |  |                         |        | 0,00                    |          |  |                         |        | 0,00                    |
| Крыша                                 |          |  |                         |        | 0,00                    |          |  |                         |        | 0,00                    |
| Полы                                  |          |  |                         |        | 0,00                    |          |  |                         |        | 0,00                    |
| Прочие работы                         |          |  |                         |        | 0,00                    |          |  |                         |        | 0,00                    |
| Электрооснащение                      |          |  |                         |        | 0,00                    |          |  |                         |        | 0,00                    |
| Прочие работы                         |          |  |                         |        | 0,00                    |          |  |                         |        | 0,00                    |
| <b>Итого</b>                          |          |  | <b>0</b>                |        | <b>0,00</b>             |          |  | <b>0</b>                |        | <b>0,00</b>             |
| <b>Процент износа</b>                 |          |  |                         |        |                         |          |  |                         |        |                         |

## Документы, предоставленные Балансодержателем (87/126)

№ №№ чек-листов инвентаризационной ведомости зданий (СТРОЕНИЙ) И ЕГО ЧАСТЕЙ, руб.

| 1 | 2  | 3  | 4   | 5   | 6     | 7    | 8    | 9    | 10 | 11 | 12              |                 | 13   | 14     | 15            | 16 | 17            | 18            |  |
|---|--|----|-----|-----|-------|------|------|------|----|----|-----------------|-----------------|------|--------|---------------|----|---------------|---------------|--|
|   |  |    |     |     |       |      |      |      |    |    | в ценах 1994 г. | в ценах 2018 г. |      |        |               |    |               |               |  |
| 1 | Литера по плану                                      |    |     |     |       |      |      |      |    |    |                 |                 |      |        |               |    |               |               |  |
| А | Назначение здания (строений, пристройки, сооружения) | 33 | 3а. | ад. | 21,29 | 1,00 | 0,00 | 1,14 |    |    | 1,17            | 119,94          | 2328 | 197074 | 623 314 600,0 | 4  | 373 467 832,0 | 873 467 832,0 |  |
|   | Итого  |    |     |     |       |      |      |      |    |    |                 |                 |      |        | 623 314 600,0 |    |               |               |  |

### 10. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ

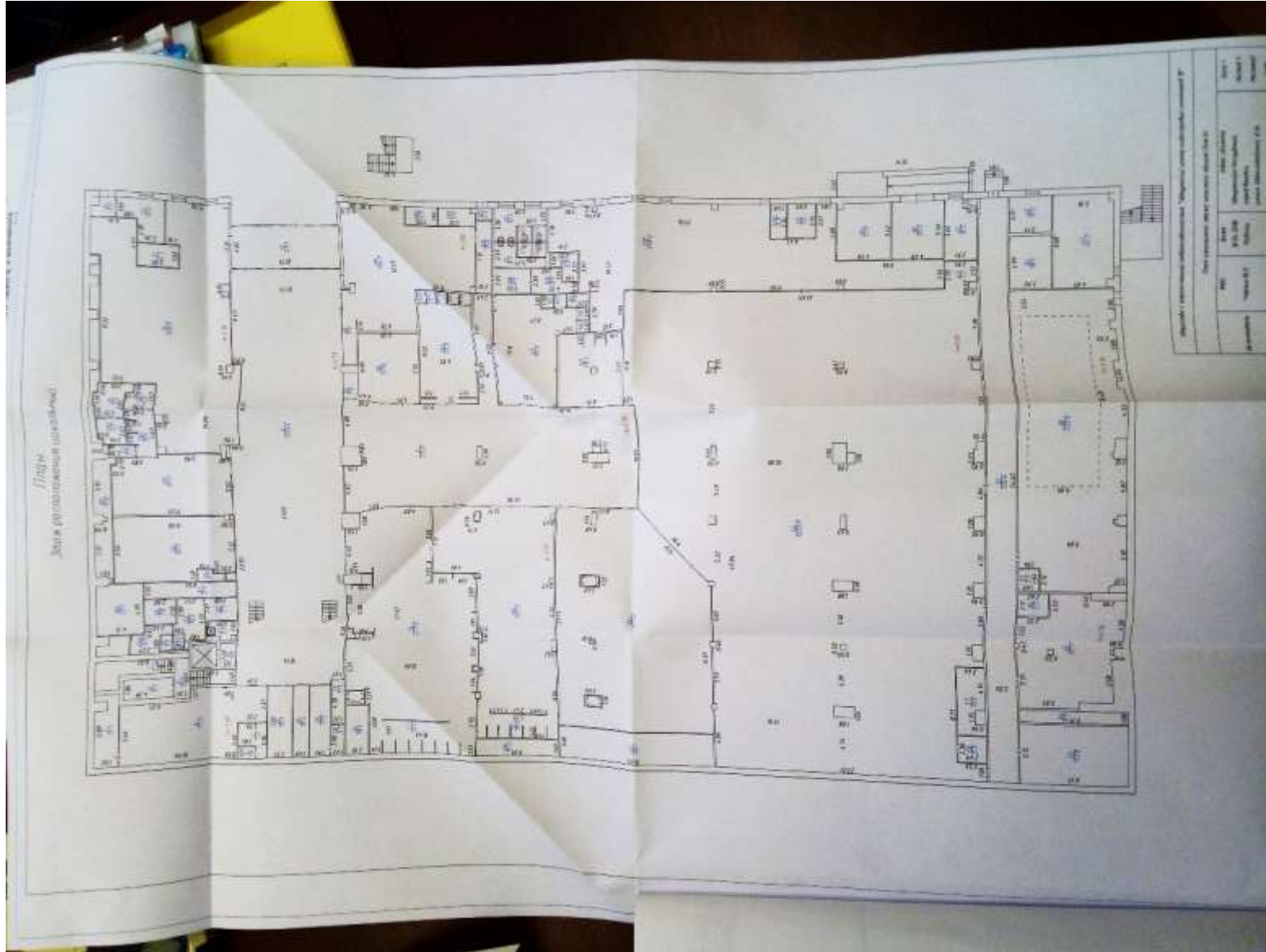
|  |               |
|--|---------------|
| Полная балансовая стоимость  |               |
| Остаточная балансовая стоимость                                    |               |
| Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2018 г. (руб.) | 873 467 832,0 |

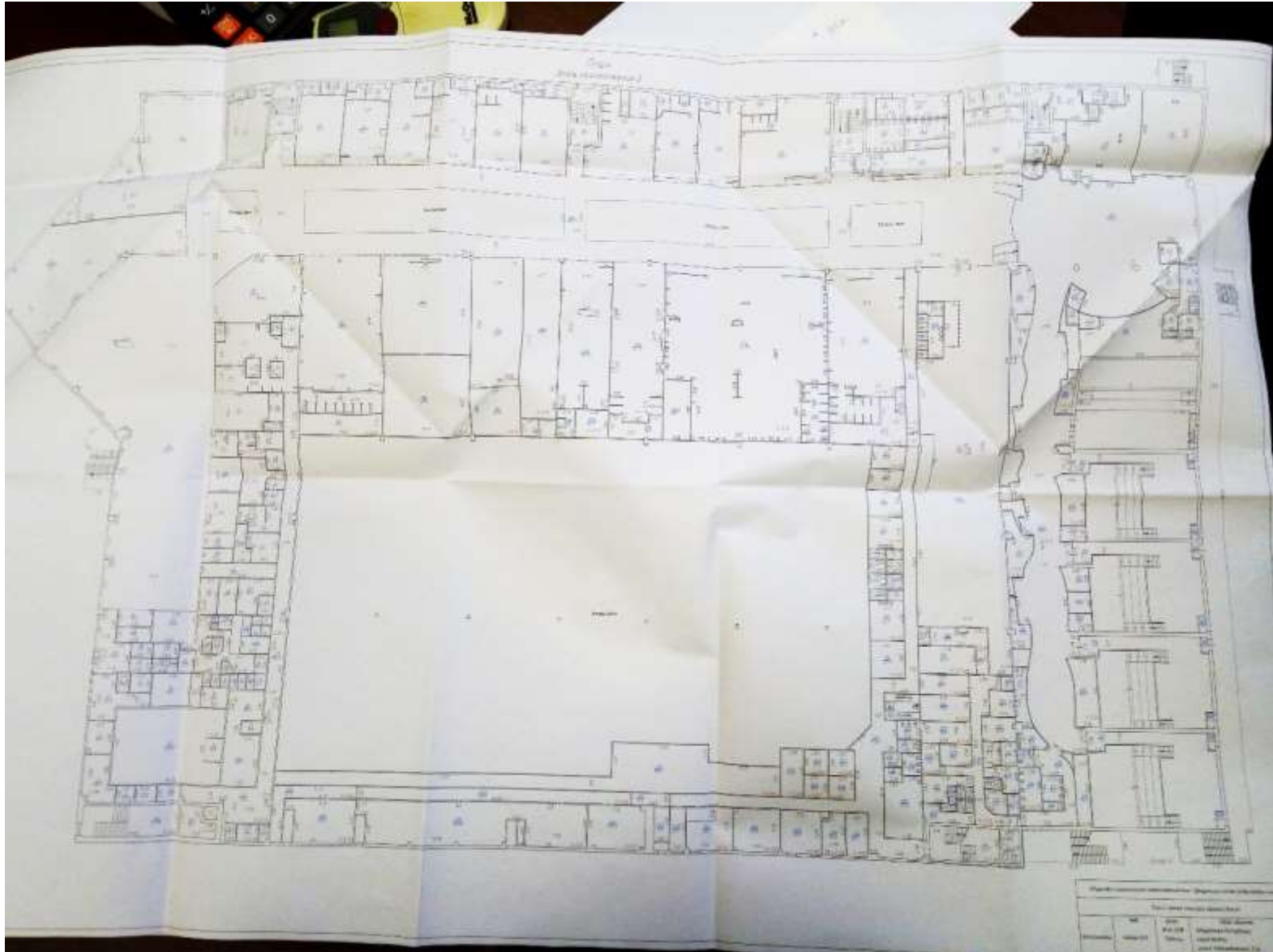
Дополнительная информация:

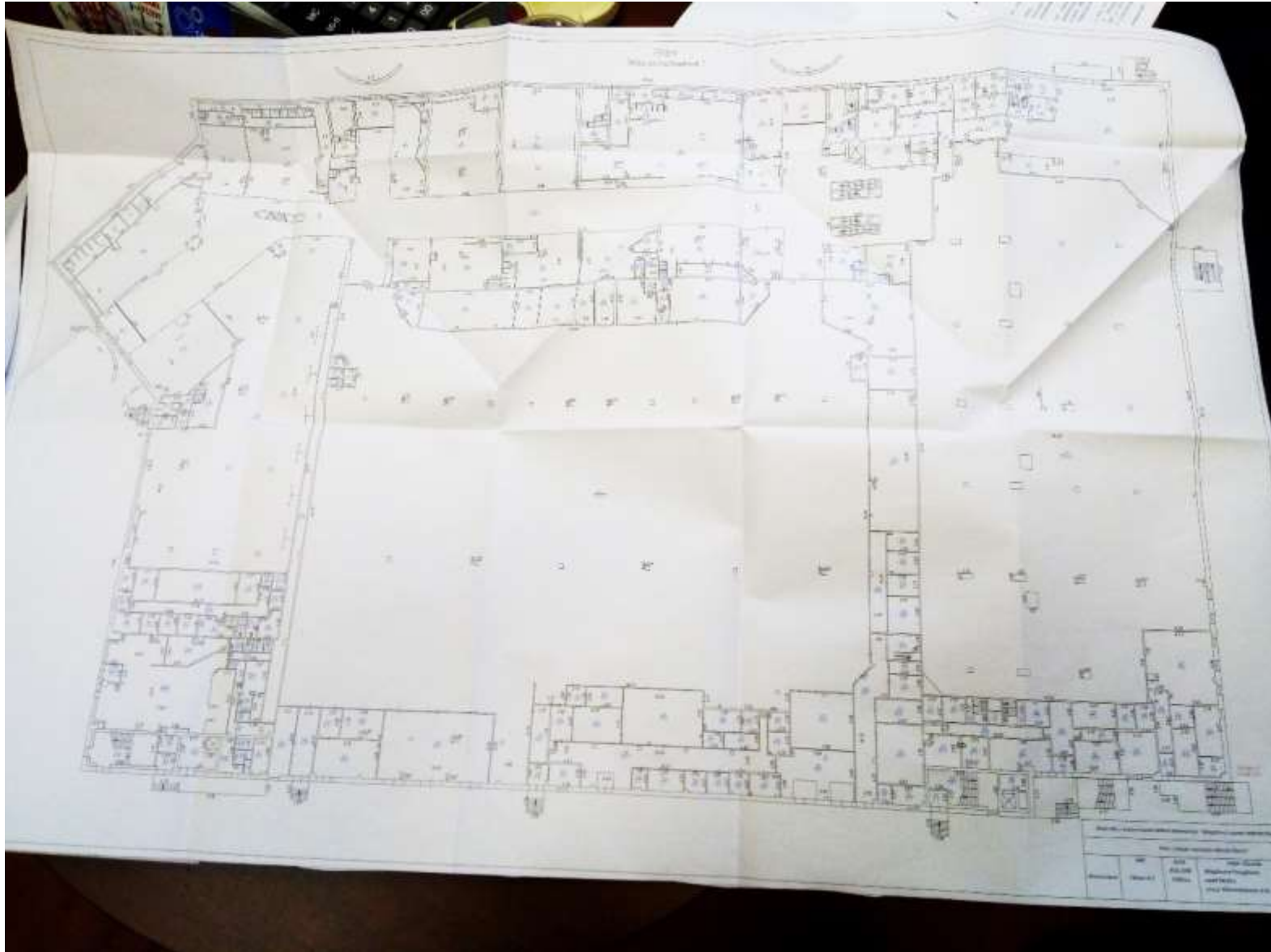
### ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

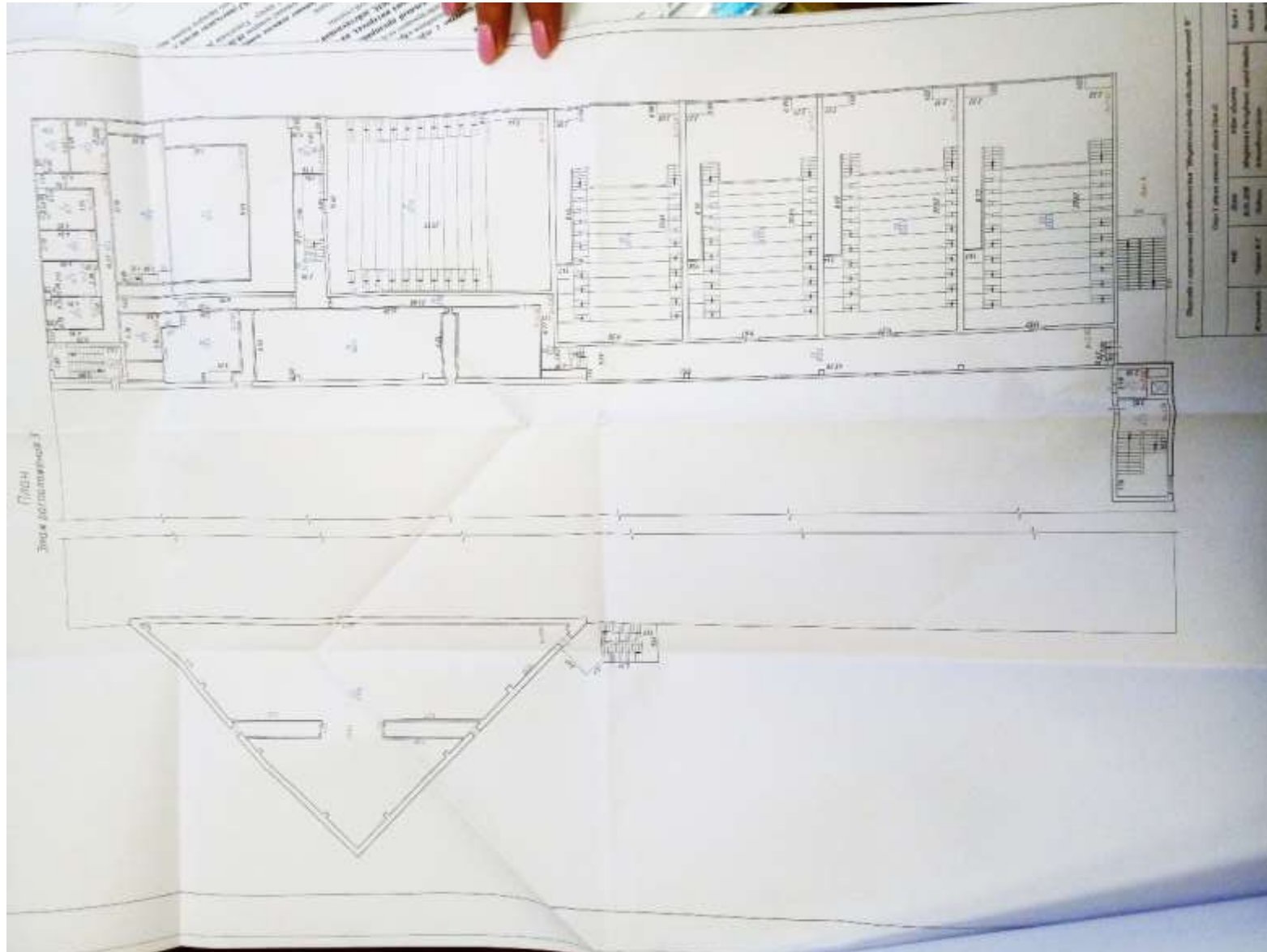
| Дата обследования | Выполнил     |         |  |  |
|-------------------|--------------|---------|--|--|
|                   | Фамилия И.О. | Подпись |  |  |
| 16.04.2018        | Черных Ю.Э.  |         |  |  |
|                   |              |         |  |  |
|                   |              |         |  |  |















|    |                                    |       |      |      |
|----|------------------------------------|-------|------|------|
| 1  | Бухгалтерский баланс               | 111.1 |      | 116  |
| 2  | Итого                              | 194.5 |      | 279  |
| 3  | Нераспределенный доход             | 5.3   |      | 279  |
| 4  | Нераспределенный доход прошлых лет | 23.7  |      | 1.92 |
| 5  | Прочие резервы                     | 16.3  |      | 2.76 |
| 6  | Капитал                            | 9.5   |      | 2.48 |
| 7  | Капитал прошлых лет                | 6.8   |      | 2.48 |
| 8  | Капитал                            | 4.6   |      | 3.56 |
| 9  | Склад                              | 81.6  |      | 5.56 |
| 10 | Выручка (показатель)               | 4.9   |      | 2.79 |
| 11 | Выручка                            | 2.8   |      | 2.79 |
| 12 | Склад                              | 31.1  | 10.0 | 2.79 |
| 13 | Склад                              |       | 1.8  | 2.79 |
| 14 | Склад                              |       | 4.2  | 2.79 |
| 15 | Торговый запас                     | 131.1 |      | 2.79 |
| 16 | Вспомогательные материалы          |       | 0.6  | 3.17 |
| 17 | Прочие материалы                   |       | 24.6 | 3.17 |
| 18 | Нераспределенный доход             |       | 3.8  | 3.17 |
| 19 | Выручка (показатель)               |       | 38.7 | 3.17 |
| 20 | Торговый запас                     | 20.5  |      | 3.17 |
| 21 | Выручка (показатель)               |       | 1.5  | 3.17 |
| 22 | Торговый запас                     |       | 23.5 | 3.17 |
| 23 | Торговый запас                     | 74.3  |      | 3.17 |
| 24 | Нераспределенный доход             |       | 2.8  | 3.17 |
| 25 | Выручка (показатель)               |       | 3.9  | 3.17 |
| 26 | Выручка (показатель)               |       | 7.0  | 3.17 |
| 27 | Торговый запас                     | 185.1 |      | 3.17 |
| 28 | Выручка (показатель)               |       | 11.7 | 3.17 |

|    |                      |       |      |      |
|----|----------------------|-------|------|------|
| 29 | Итого                | 111.9 |      | 3.17 |
| 30 | Земельный участок    |       |      | 3.68 |
| 31 | Выручка (показатель) | 9.2   |      | 2.68 |
| 32 | Прочие материалы     |       | 11.6 | 3.37 |
| 33 | Торговый запас       | 360.9 |      | 3.37 |
| 34 | Выручка (показатель) |       | 7.5  | 2.68 |
| 35 | Выручка (показатель) |       | 6.5  | 3.68 |
| 36 | Торговый запас       | 47.5  |      | 3.21 |
| 37 | Выручка (показатель) |       | 2.8  | 3.21 |
| 38 | Выручка (показатель) | 5.2   |      | 3.37 |
| 39 | Торговый запас       | 32.5  |      | 3.37 |
| 40 | Торговый запас       |       | 56.2 | 3.22 |
| 41 | Выручка (показатель) |       | 6.8  | 3.68 |
| 42 | Торговый запас       |       | 18.9 | 2.86 |
| 43 | Материалы            |       | 13.9 | 3.72 |
| 44 | Выручка (показатель) |       | 9.7  | 2.66 |
| 45 | Выручка (показатель) |       | 12.4 | 2.66 |
| 46 | Выручка (показатель) |       | 10.8 | 3.16 |
| 47 | Торговый запас       |       | 9.0  | 3.16 |
| 48 | Выручка (показатель) |       | 6.6  | 3.22 |
| 49 | Выручка (показатель) |       | 12.2 | 3.19 |
| 50 | Выручка (показатель) |       | 23.0 | 3.19 |
| 51 | Торговый запас       |       | 4.3  | 3.66 |
| 52 | Выручка (показатель) |       | 13.6 | 3.22 |
| 53 | Выручка (показатель) |       | 9.2  | 2.58 |
| 54 | Склад                | 18.2  |      | 3.19 |

Документы, предоставленные Балансодержателем (95/126)

| №  | Наименование                    | 11.1   | 11.2 | 11.3 |
|----|---------------------------------|--------|------|------|
| 48 | Иркутский ин-т                  | 3103,3 |      | 3,9  |
| 49 | Курский колледж                 | 71,2   |      | 2,46 |
| 51 | Средний штурманский институт    | 192,7  |      | 2,06 |
| 52 | Восточносибирский институт      |        | 7,2  | 2,08 |
| 53 | Восточносибирский институт      |        | 14,8 | 2,08 |
| 54 | Бурский институт                |        | 6,9  | 2,08 |
| 55 | Бурский институт                |        | 16,6 | 2,08 |
| 56 | Тувинский институт              |        | 4,7  | 2,08 |
| 57 | Байкальский институт            | 24,1   |      | 2,08 |
| 58 | Байкальский институт            | 7,1    |      | 2,08 |
| 59 | Байкальский институт            | 5,8    |      | 2,08 |
| 60 | Камчатский институт             |        | 17,4 | 2,08 |
| 61 | Бурский институт                |        | 5,7  | 2,08 |
| 62 | Служба безопасности             |        | 36,5 | 2,08 |
| 63 | Тувинский институт              |        | 5,8  | 2,08 |
| 64 | Бурский институт                |        | 20,4 | 2,08 |
| 65 | Бурский институт                |        | 16,8 | 2,08 |
| 66 | Сургутский институт             |        |      | 2,52 |
| 67 | Восточносибирский институт      |        | 20,2 | 2,46 |
| 68 | Бурский институт                |        | 6,1  | 2,46 |
| 69 | Горно-металлургический институт |        | 12,3 | 2,76 |
| 70 | Горно-металлургический институт |        | 15,9 | 2,70 |
| 71 | Восточносибирский институт      |        |      | 2,85 |
| 72 | Восточносибирский институт      |        | 8,2  | 2,70 |
| 73 | Уральский институт              |        | 4,5  | 2,18 |
| 74 | Тюменский институт              |        | 1,3  | 2,18 |
| 75 | Тюменский институт              |        | 5,2  | 2,18 |
| 76 | Брянский институт               |        | 1,6  | 2,18 |

| №   | Наименование                    | 11.1 | 11.2   | 11.3 |
|-----|---------------------------------|------|--------|------|
| 77  | Тюменский институт              |      |        | 2,18 |
| 78  | Тюменский институт              |      |        | 2,18 |
| 79  | Уральский институт              |      | 6,7    | 2,18 |
| 80  | Тувинский институт              |      | 4,2    | 2,46 |
| 81  | Тувинский институт              |      | 4209,2 | 9,21 |
| 82  | Камчатский институт             |      | 4,3    | 2,98 |
| 83  | Восточносибирский институт      |      | 0,8    | 2,98 |
| 84  | Бурский институт                |      | 1,2    | 3,06 |
| 85  | Камчатский институт             |      | 5,7    | 2,98 |
| 86  | Горно-металлургический институт |      | 3,5    | 2,98 |
| 87  | Тувинский институт              |      | 17,1   | 2,98 |
| 88  | Тувинский институт              |      | 81,5   | 3,16 |
| 89  | Восточносибирский институт      |      | 21,5   | 3,16 |
| 90  | Тувинский институт              |      | 35,6   | 3,16 |
| 91  | Тувинский институт              |      | 19,6   | 3,16 |
| 92  | Тувинский институт              |      | 19,9   | 3,16 |
| 93  | Тувинский институт              |      | 24,2   | 3,16 |
| 94  | Восточносибирский институт      |      | 3,2    | 3,16 |
| 95  | СФП                             |      | 3,6    | 3,16 |
| 96  | Восточносибирский институт      |      | 4,7    | 3,16 |
| 97  | Восточносибирский институт      |      | 3,8    | 3,16 |
| 98  | Тувинский институт              |      | 41,2   | 3,16 |
| 99  | Тувинский институт              |      | 18,1   | 3,16 |
| 100 | Тувинский институт              |      | 115,8  | 3,16 |
| 101 | Восточносибирский институт      |      | 6,2    | 3,16 |
| 102 | Камчатский институт             |      | 26,0   | 3,16 |
| 103 | Омский институт                 |      | 12,1   | 3,16 |
| 104 | Бурский институт                |      | 22,6   | 3,16 |
| 105 | Мурманский институт             |      | 9,2    | 3,16 |
| 106 | Восточносибирский институт      |      | 11,5   | 3,16 |



## Документы, предоставленные Балансодержателем (96/126)

| 104 | 105                | 106 | 107 | 108   | 109 | 110 | 111 | 112 | 113  |
|-----|--------------------|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-----|------|
| 108 | Маслозерное скотар |     |     |       |     |     |     |     | 2,89 |
| 109 | Буряк              |     |     | 54,2  |     |     |     |     | 2,96 |
| 110 | Холодная камера    |     |     | 8,2   |     |     |     |     | 2,90 |
| 111 | Холодная камера    |     |     | 11,7  |     |     |     |     | 2,90 |
| 112 | Холодная камера    |     |     | 16,0  |     |     |     |     | 4,20 |
| 113 | Холодная камера    |     |     | 40,3  |     |     |     |     | 4,20 |
| 114 | Прочие животные    |     |     | 8,5   |     |     |     |     | 4,20 |
| 115 | Тыбыр              |     |     | 3,9   |     |     |     |     | 4,20 |
| 116 | Резервация         |     |     | 33,4  |     |     |     |     | 4,20 |
| 117 | Холодная камера    |     |     | 34,8  |     |     |     |     | 3,27 |
| 118 | Резервация         |     |     | 104,7 |     |     |     |     | 3,01 |
| 119 | Буряк              |     |     | 16,5  |     |     |     |     | 2,94 |
| 120 | Холодная камера    |     |     | 12,3  |     |     |     |     | 2,99 |
| 121 | Путевые документы  |     |     | 9,9   |     |     |     |     | 2,99 |
| 122 | Холодная камера    |     |     | 12,9  |     |     |     |     | 2,99 |
| 123 | Холодная камера    |     |     | 27,3  |     |     |     |     | 2,99 |
| 124 | Холодная камера    |     |     | 32,5  |     |     |     |     | 2,99 |
| 125 | Молоко             |     |     | 5,5   |     |     |     |     | 2,95 |
| 126 | Резервация         |     |     | 13,6  |     |     |     |     | 2,95 |
| 127 | Холодная камера    |     |     | 9,1   |     |     |     |     | 2,95 |
| 128 | Молоко             |     |     | 5,5   |     |     |     |     | 2,95 |
| 129 | Скотный двор       |     |     | 6,2   |     |     |     |     | 2,95 |
| 130 | Описание животного |     |     | 7,3   |     |     |     |     | 2,96 |
| 131 | Овчарий двор       |     |     | 10,1  |     |     |     |     | 4,42 |
| 132 | Буксир             |     |     | 6,5   |     |     |     |     | 3,42 |
| 133 | Холодная камера    |     |     | 7,2   |     |     |     |     | 3,01 |
| 134 | Холодная камера    |     |     | 6,9   |     |     |     |     | 3,01 |
| 135 | Холодная камера    |     |     | 11,7  |     |     |     |     | 2,48 |
| 136 | Холодная камера    |     |     | 4,7   |     |     |     |     | 3,01 |

| 111 | 112               | 113 | 114 | 115   | 116 | 117  | 118 | 119 | 120  |
|-----|-------------------|-----|-----|-------|-----|------|-----|-----|------|
| 136 | Тыбыр             |     |     | 6,4   |     |      |     |     | 2,95 |
| 137 | Резервация        |     |     | 171,7 |     |      |     |     | 4,45 |
| 138 | Холодная камера   |     |     | 10,2  |     |      |     |     | 4,49 |
| 139 | Буряк             |     |     | 9,3   |     |      |     |     | 4,81 |
| 140 | Прочие животные   |     |     | 23,0  |     | 17,6 |     |     | 4,18 |
| 141 | Буряк             |     |     |       |     |      |     |     | 4,42 |
| 142 | Молоко            |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 143 | Волокна           |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 144 | Цирк              |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 145 | Волокна           |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 146 | Половое хозяйство |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 147 | Половое хозяйство |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 148 | Саруна            |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 149 | Буряк             |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 150 | Тыбыр             |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 151 | Буряк             |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 152 | Тыбыр             |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 153 | Детская комната   |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 154 | Ушилки            |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 155 | Саруна            |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 156 | Ушилки            |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 157 | Саруна            |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 158 | Ушилки            |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 159 | Саруна            |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 160 | Буряк             |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 161 | Молоко            |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 162 | Турчак            |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 163 | Волокна           |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 164 | Половое хозяйство |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 165 | Буряк             |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 166 | Молоко            |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 167 | Цирк              |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 168 | Молоко            |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 169 | Цирк              |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 170 | Цирк              |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |
| 171 | Цирк              |     |     |       |     |      |     |     | 2,97 |

Источник: <https://datacenter.spk.ru/datacenter/spk-96-126/balansodzhitelnyy-kontingentnyy-spb/002220-583>

Документы, предоставленные Балансодержателем (97/126)

|     |                  |       |  |     |      |
|-----|------------------|-------|--|-----|------|
| 117 | Горький          | 41,6  |  |     | 2,76 |
| 118 | Тамбов           | 2,3   |  |     | 2,76 |
| 119 | Кабанет          | 5,1   |  |     | 2,76 |
| 120 | Иваново с/район  | 9,0   |  |     | 2,76 |
| 121 | Колос            | 10,9  |  |     | 2,76 |
| 122 | Славск           | 4,3   |  |     | 2,76 |
| 123 | Тамбов           | 4,5   |  |     | 2,76 |
| 124 | Туркв            | 3,9   |  |     | 2,76 |
| 125 | Косман           | 2,7   |  |     | 2,76 |
| 126 | Горький          | 11,9  |  |     | 2,76 |
| 127 | Владимирская     | 3,7   |  | 7,2 | 2,76 |
| 128 | Электростань     |       |  |     | 2,76 |
| 129 | Кабанет          | 7,3   |  |     | 2,76 |
| 130 | Кабанет          | 12,9  |  |     | 2,76 |
| 131 | Тамбов           | 5,2   |  |     | 2,76 |
| 132 | Березка          | 9,8   |  |     | 2,76 |
| 133 | Владимирская     | 13,7  |  |     | 2,76 |
| 134 | Сыктыв           | 46,0  |  |     | 2,76 |
| 135 | Саратовский а/оп | 13,8  |  |     | 2,76 |
| 136 | Туркв а/оп       | 41,5  |  |     | 2,76 |
| 137 | Туркв а/оп       | 131,1 |  |     | 2,76 |
| 138 | Сыктыв           | 38,8  |  |     | 2,76 |
| 139 | Кабанет          | 4,5   |  |     | 2,76 |
| 140 | Саратовский      |       |  |     | 2,76 |
| 141 | Пролетарий       | 11,5  |  |     | 2,76 |
| 142 | Березка          | 4,2   |  | 5,6 | 2,76 |
| 143 | Кабанет          | 2,8   |  |     | 2,76 |
| 144 | Тамбов           | 31,2  |  |     | 2,76 |
| 145 | Туркв а/оп       | 47,8  |  |     | 2,76 |
| 146 | Туркв а/оп       | 105,7 |  |     | 2,76 |

|     |                     |      |  |  |      |
|-----|---------------------|------|--|--|------|
| 147 | Курское имение      | 4,3  |  |  | 2,76 |
| 148 | Туркв а/оп          | 6,8  |  |  | 2,76 |
| 149 | Пролетарий          | 8,9  |  |  | 2,76 |
| 150 | Владимирская имение | 16,5 |  |  | 2,76 |
| 151 | Туркв а/оп          | 78,9 |  |  | 2,76 |
| 152 | Владимирская имение | 11,2 |  |  | 2,76 |
| 153 | Пролетарий          | 7,2  |  |  | 2,76 |
| 154 | Владимирская имение | 3,7  |  |  | 2,76 |
| 155 | Туркв а/оп          | 11,7 |  |  | 2,76 |
| 156 | Владимирская имение | 1,7  |  |  | 2,76 |
| 157 | Пролетарий          | 1,2  |  |  | 2,76 |
| 158 | Туркв а/оп          | 47,8 |  |  | 2,76 |
| 159 | Владимирская имение | 31,6 |  |  | 2,76 |
| 160 | Владимирская имение | 2,4  |  |  | 2,76 |
| 161 | Сиф                 | 2,8  |  |  | 2,76 |
| 162 | Туркв а/оп          | 21,8 |  |  | 2,76 |
| 163 | Пролетарий          | 2,9  |  |  | 2,76 |
| 164 | Туркв               | 22,3 |  |  | 2,76 |
| 165 | Ушино               | 8,9  |  |  | 2,76 |
| 166 | Владимирская имение | 9,8  |  |  | 2,76 |
| I   | Владимирская имение | 26,9 |  |  | 2,76 |
| II  | Владимирская имение | 28,6 |  |  | 2,76 |
| III | Владимирская имение | 20,1 |  |  | 2,76 |
| IV  | Владимирская имение | 3,1  |  |  | 2,76 |
| V   | Владимирская имение | 12,8 |  |  | 2,76 |
| VI  | Электростань        | 10,1 |  |  | 2,76 |
| VII | Кабанет             | 19,3 |  |  | 2,76 |

Источник: <http://www.fundam.org/>

| УИИ | Долговое лицо    | 11.4   | 11.5   | 11.6   | 11.7   | 11.8   | 11.9   | 12.0   | 12.1   | 12.2   | 12.3   | 12.4   | 12.5   | 12.6   | 12.7   | 12.8   | 12.9   | 13.0   |
|-----|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| UK  | Долговое лицо    | 11.4   | 11.5   | 11.6   | 11.7   | 11.8   | 11.9   | 12.0   | 12.1   | 12.2   | 12.3   | 12.4   | 12.5   | 12.6   | 12.7   | 12.8   | 12.9   | 13.0   |
| X   | Долговое лицо    | 11.4   | 11.5   | 11.6   | 11.7   | 11.8   | 11.9   | 12.0   | 12.1   | 12.2   | 12.3   | 12.4   | 12.5   | 12.6   | 12.7   | 12.8   | 12.9   | 13.0   |
| XI  | Эквивалент       | 11.4   | 11.5   | 11.6   | 11.7   | 11.8   | 11.9   | 12.0   | 12.1   | 12.2   | 12.3   | 12.4   | 12.5   | 12.6   | 12.7   | 12.8   | 12.9   | 13.0   |
|     | Итого по классу: | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 | 100000 |
| 2   | Тамбул           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 3a  | Бурхан           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 2   | Гардуб           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 3   | Кабан            |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 4   | Кабан            |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 5   | Хит              |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 6   | Гардуб           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 7   | Кабан            |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 8   | Хит              |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 9   | Виды погашения   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 10  | Бур              |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 11  | Курган           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 12  | Сурган           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 13  | Сурган           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 14  | Сурган           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 15  | Хит              |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 16  | Сурган           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 17  | Сурган           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 18  | Сурган           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 19  | Сурган           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 20  | Другие           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 21  | Малые компании   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 22  | Другие           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 23  | Бурхан           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 24  | Бурхан           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |

| УИИ | Долговое лицо | 11.4 | 11.5 | 11.6 | 11.7 | 11.8 | 11.9 | 12.0 | 12.1 | 12.2 | 12.3 | 12.4 | 12.5 | 12.6 | 12.7 | 12.8 | 12.9 | 13.0 |
|-----|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 24  | Тамбул        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 25  | Эквивалент    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 26  | Тослово       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 27  | Пономарев     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 28  | Бурхан        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 29  | Сурган        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 30  | Сурган        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 31  | Иванов        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 32  | Васильев      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 33  | Ульянов       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 34  | Бурхан        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 35  | Сурган        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 36  | Сурган        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 37  | Сурган        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 38  | Сурган        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 39  | Бурхан        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 40  | Холмский      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 41  | Мещан         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 42  | Горюхов       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 43  | Рязань        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 44  | Бурхан        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 45  | Пономарев     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 46a | Бурхан        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 46b | Бурхан        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 47  | Пономарев     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 47a | Пономарев     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 48  | Бурхан        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 49  | Пономарев     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

|     |                  |  |  |     |       |      |  |      |  |      |
|-----|------------------|--|--|-----|-------|------|--|------|--|------|
| 01  | Пирогин, ин.     |  |  |     |       | 34.7 |  | 9.3  |  | 2.58 |
| 50a | Барьер           |  |  |     |       |      |  |      |  | 2.58 |
| 51  | Видео            |  |  |     |       | 8.2  |  |      |  | 2.70 |
| 54a | Резерв           |  |  |     |       | 6.7  |  | 26.1 |  | 2.70 |
| 52  | Резерв           |  |  |     |       |      |  | 11.7 |  | 2.50 |
| 53  | Резерв           |  |  |     |       |      |  | 14.8 |  | 2.78 |
| 54  | Гарант           |  |  |     |       |      |  |      |  | 2.50 |
| 55  | Кафе             |  |  |     |       | 41.5 |  | 3.1  |  | 2.58 |
| 57  | Бордер           |  |  |     |       |      |  |      |  | 2.70 |
| 79  | Резерв           |  |  |     |       |      |  | 7.6  |  | 2.70 |
| 86  | Резерв           |  |  |     |       |      |  | 3.8  |  | 2.70 |
| 61  | Мотив            |  |  |     |       | 4.8  |  |      |  | 2.70 |
| 62  | Евровид          |  |  |     |       | 15.3 |  | 3.5  |  | 2.50 |
| 63  | Коллекция        |  |  |     |       |      |  | 1.3  |  | 2.70 |
| 66  | Пособие (наклад) |  |  | 4.2 |       |      |  |      |  | 2.78 |
| 65  | Смех             |  |  |     |       |      |  |      |  | 2.50 |
| 66  | Кабинет          |  |  |     |       | 4.9  |  |      |  | 3.70 |
| 67  | Резерв           |  |  |     |       | 71.2 |  |      |  | 3.08 |
| 68  | Образный ин      |  |  |     |       | 87.8 |  |      |  | 3.70 |
| 69  | Полышко ин       |  |  |     |       | 70.7 |  |      |  | 2.70 |
| 71  | Писемно          |  |  |     |       |      |  | 88.5 |  | 2.48 |
| 72  | Писемно          |  |  |     |       |      |  | 8.0  |  | 2.78 |
| 73  | Экз.оборудован   |  |  |     |       |      |  | 22.8 |  | 2.70 |
| 74  | Пособие (наклад) |  |  |     |       |      |  | 1.8  |  | 2.70 |
| 75a | Пособие (наклад) |  |  |     |       |      |  | 1.8  |  | 2.70 |
| 76a | Резерв           |  |  |     |       |      |  | 5.8  |  | 2.70 |
| 77  | Мотив            |  |  |     |       |      |  |      |  | 2.70 |
| 80  | Зеркалы ин       |  |  |     |       |      |  |      |  | 2.78 |
| 81  | Смех             |  |  |     | 15.1  |      |  |      |  | 2.54 |
| 82  | Турский ин       |  |  |     | 106.4 |      |  |      |  | 3.51 |
| 83  | Турский ин       |  |  |     | 43.4  |      |  |      |  | 3.51 |
| 83a | Пособие (наклад) |  |  |     |       | 18.1 |  |      |  | 3.47 |
| 84  | Кабинет          |  |  |     | 4.8   |      |  |      |  | 3.47 |
| 85  | Турский ин       |  |  |     | 81.2  |      |  |      |  | 3.47 |
| 85a | Пособие (наклад) |  |  |     |       | 1.8  |  |      |  | 3.47 |
| 86  | Пособие (наклад) |  |  |     | 4.8   |      |  |      |  | 3.47 |
| 87  | Привороно        |  |  |     | 6.8   |      |  |      |  | 3.47 |
| 88  | Турский ин       |  |  |     | 0.12  |      |  |      |  | 3.47 |
| 89  | Привороно        |  |  |     |       | 6.7  |  |      |  | 2.29 |
| 90  | Кабинет          |  |  |     | 7.6   |      |  |      |  | 3.29 |
| 91  | Турский ин       |  |  |     | 18.2  |      |  |      |  | 3.29 |
| 92  | Турский ин       |  |  |     | 204.1 |      |  |      |  | 3.20 |
| 93  | Привороно        |  |  |     |       | 31.2 |  |      |  | 3.20 |
| 94  | Кабинет          |  |  |     | 31.9  |      |  |      |  | 3.20 |
| 95  | Турский ин       |  |  |     | 153.8 |      |  |      |  | 3.50 |
| 95a | Смех             |  |  |     | 110.4 |      |  |      |  | 3.50 |
| 96  | Турский ин       |  |  |     | 46.8  |      |  |      |  | 3.48 |
| 97  | Пособие (наклад) |  |  |     | 5.8   |      |  |      |  | 3.35 |
| 98  | Пособие (наклад) |  |  |     |       | 6.9  |  |      |  | 3.35 |
| 99  | Турский ин       |  |  |     | 64.1  |      |  |      |  | 3.35 |
| 100 | Пособие (наклад) |  |  |     |       | 0.5  |  |      |  | 3.38 |
| 101 | Кабинет          |  |  |     | 7.4   |      |  |      |  | 3.38 |
| 102 | Турский ин       |  |  |     | 84.5  |      |  |      |  | 3.38 |

|      |                  |  |  |  |       |      |  |     |  |      |
|------|------------------|--|--|--|-------|------|--|-----|--|------|
| 102  | Турский ин       |  |  |  |       |      |  |     |  | 2.29 |
| 103a | Смех             |  |  |  |       |      |  |     |  | 2.78 |
| 76   | Музыкальн.       |  |  |  |       |      |  | 5.8 |  | 2.78 |
| 80   | Зеркалы ин       |  |  |  | 381.7 |      |  |     |  | 3.24 |
| 81   | Смех             |  |  |  |       | 15.1 |  |     |  | 3.54 |
| 82   | Турский ин       |  |  |  | 106.4 |      |  |     |  | 3.51 |
| 83   | Турский ин       |  |  |  | 43.4  |      |  |     |  | 3.51 |
| 83a  | Пособие (наклад) |  |  |  |       | 18.1 |  |     |  | 3.47 |
| 84   | Кабинет          |  |  |  | 4.8   |      |  |     |  | 3.47 |
| 85   | Турский ин       |  |  |  | 81.2  |      |  |     |  | 3.47 |
| 85a  | Пособие (наклад) |  |  |  |       | 1.8  |  |     |  | 3.47 |
| 86   | Пособие (наклад) |  |  |  | 4.8   |      |  |     |  | 3.47 |
| 87   | Привороно        |  |  |  | 6.8   |      |  |     |  | 3.47 |
| 88   | Турский ин       |  |  |  | 0.12  |      |  |     |  | 3.47 |
| 89   | Привороно        |  |  |  |       | 6.7  |  |     |  | 2.29 |
| 90   | Кабинет          |  |  |  | 7.6   |      |  |     |  | 3.29 |
| 91   | Турский ин       |  |  |  | 18.2  |      |  |     |  | 3.29 |
| 92   | Турский ин       |  |  |  | 204.1 |      |  |     |  | 3.20 |
| 93   | Привороно        |  |  |  |       | 31.2 |  |     |  | 3.20 |
| 94   | Кабинет          |  |  |  | 31.9  |      |  |     |  | 3.20 |
| 95   | Турский ин       |  |  |  | 153.8 |      |  |     |  | 3.50 |
| 95a  | Смех             |  |  |  | 110.4 |      |  |     |  | 3.50 |
| 96   | Турский ин       |  |  |  | 46.8  |      |  |     |  | 3.48 |
| 97   | Пособие (наклад) |  |  |  | 5.8   |      |  |     |  | 3.35 |
| 98   | Пособие (наклад) |  |  |  |       | 6.9  |  |     |  | 3.35 |
| 99   | Турский ин       |  |  |  | 64.1  |      |  |     |  | 3.35 |
| 100  | Пособие (наклад) |  |  |  |       | 0.5  |  |     |  | 3.38 |
| 101  | Кабинет          |  |  |  | 7.4   |      |  |     |  | 3.38 |
| 102  | Турский ин       |  |  |  | 84.5  |      |  |     |  | 3.38 |

Документы, предоставленные Балансодержателем (100/126)

|      |                    |       |  |       |  |  |      |
|------|--------------------|-------|--|-------|--|--|------|
| 100  | Целевые средства   |       |  | 5,4   |  |  |      |
| 104  | Кабанет            | 6,2   |  |       |  |  | 3,37 |
| 105  | Торговый зал       | 61,5  |  |       |  |  | 3,37 |
| 106  | Торговый зал       | 120,2 |  |       |  |  | 1,50 |
| 106а | Торговый зал       | 101,2 |  |       |  |  | 1,50 |
| 1065 | Половое покрытие   |       |  | 10,5  |  |  | 3,50 |
| 107  | Склад              |       |  | 0,8   |  |  | 3,50 |
| 108  | Торговый зал       | 141,4 |  |       |  |  | 3,50 |
| 1085 | Половое покрытие   |       |  | 16,1  |  |  | 3,39 |
| 1086 | Легированная сталь | 174,8 |  |       |  |  | 3,44 |
| 108а | Препорачивание     |       |  | 6,4   |  |  | 3,44 |
| 108б | Половое покрытие   |       |  | 15,3  |  |  | 3,44 |
| 109  | Земля              |       |  | 194,5 |  |  | 1,67 |
| 109а | Помещение          | 8,8   |  |       |  |  | 7,67 |
| 110  | Торговый зал       | 77,6  |  |       |  |  | 3,46 |
| 111  | Половое покрытие   |       |  | 4,1   |  |  | 3,46 |
| 112  | Склад              |       |  | 1,2   |  |  | 3,46 |
| 113  | Торговый зал       | 67,1  |  |       |  |  | 5,52 |
| 113а | Препорачивание     |       |  | 6,8   |  |  | 3,32 |
| 113б | Торговый зал       | 60,2  |  |       |  |  | 3,32 |
| 113в | Половое покрытие   |       |  | 6,4   |  |  | 3,40 |
| 114  | Торговый зал       | 491,8 |  |       |  |  | 3,48 |
| 114а | Половое покрытие   |       |  | 26,8  |  |  | 3,48 |
| 115  | Торговый зал       | 121,6 |  |       |  |  | 3,48 |
| 115а | Половое покрытие   |       |  | 9,2   |  |  | 3,48 |
| 115б | Помещение          |       |  | 9,9   |  |  | 3,48 |
| 116  | Препорачивание     |       |  | 37,5  |  |  | 3,12 |
| 117  | Кабанет            | 77,1  |  |       |  |  | 1,18 |

|      |                    |       |  |      |      |       |      |
|------|--------------------|-------|--|------|------|-------|------|
| 117а | Половое покрытие   |       |  | 4,1  |      |       | 3,18 |
| 118  | Торговый зал       | 198,0 |  |      |      |       | 3,18 |
| 119  | Торговый зал       | 42,0  |  |      |      |       | 3,15 |
| 120  | Половое покрытие   |       |  | 3,0  |      |       | 3,15 |
| 123  | Туалет             |       |  | 19,0 |      |       | 2,90 |
| 123  | Камин              |       |  | 3,8  |      |       | 2,96 |
| 123  | Умножение          |       |  | 0,9  |      |       | 2,95 |
| 124  | Транз              |       |  | 16,5 |      |       | 2,94 |
| 125  | Умножение          |       |  | 11,7 |      |       | 2,94 |
| 126  | Помещение изгородь |       |  |      |      | 6,2   | 2,52 |
| 127  | Закрытая зона      |       |  |      |      | 12,8  | 2,52 |
| 128  | Кабанет            | 5,0   |  |      |      |       | 3,45 |
| 129  | Кабанет            | 4,0   |  |      |      |       | 3,45 |
| 130  | Торговый зал       | 60,4  |  |      |      |       | 3,45 |
| 131  | Кабанет            |       |  |      | 5,9  |       | 3,06 |
| 132  | Кабанет            |       |  |      | 2,7  |       | 3,06 |
| 133  | Кабанет            |       |  |      | 19,7 |       | 3,25 |
| 133а | Кабанет            |       |  |      | 16,4 |       | 3,25 |
| 133б | Кабанет            |       |  |      | 0,8  |       | 3,31 |
| 134  | Половое покрытие   |       |  |      |      |       | 3,31 |
| 135  | Помещение          |       |  |      | 31,0 |       | 3,31 |
| 136  | Помещение          |       |  |      | 88,0 |       | 3,31 |
| 137  | Камин              |       |  |      |      | 2,8   | 2,58 |
| 138  | Кабанет            |       |  |      | 6,5  |       | 3,25 |
| 139  | Земля              |       |  |      |      | 113,4 | 3,00 |
| 140  | Минерал            |       |  |      |      |       | 3,00 |
| 141  | Борозна            |       |  |      |      |       | 3,00 |
| 142  | Половое покрытие   |       |  |      |      |       | 2,98 |
| 143  | Улицы              |       |  |      |      |       | 2,98 |
| 144  | Тротуар            |       |  |      |      |       | 2,98 |











Ижевские Архитектурно-строительный надзор г.Ижевск

**РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО № 408**

**ООО «Ди Ви Ай Ижевск»**

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

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

\_\_\_\_\_ **Строительство торгово-архитектурного комплекса**

На выполнение \_\_\_\_\_  
Указывает виды строительного-монтажных работ и наименование объекта

\_\_\_\_\_ **г.Ижевск, Удмуртской район,**

Расположенного по адресу: \_\_\_\_\_  
**Общественный центр жилого района «Автопроездистские», ул. Автозащитская**

\_\_\_\_\_ индивидуальная \_\_\_\_\_ разработана

Проектная документация \_\_\_\_\_  
Имя, имя проекта

\_\_\_\_\_ **ООО «Архстройпроект»**

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

Технический надзор поручен \_\_\_\_\_  
**Надеждину И.М. – начальнику группы технического надзора**

\_\_\_\_\_ Некоммерческого партнерства «Региональное объединение строителей»

\_\_\_\_\_ Наименование организации с указанием расчетного счета в банковском учреждении

\_\_\_\_\_ **Ермолову А.А. ООО «Архстройпроект»**

\_\_\_\_\_ Наименование организации с указанием расчетного счета в банковском учреждении

\_\_\_\_\_ **Спроектировано-монтажные работы, отделочные работы, благоустройство,**

Основные этапы работ \_\_\_\_\_  
**Строительство ТЦ совмещенного с РП согласно генеральному плану**

\_\_\_\_\_ Указываются этапы работ, по окончании которых должна быть поставлена в известность инспекция

\_\_\_\_\_ Архстройнадзор

Объем участка \_\_\_\_\_

Срок действия разрешения **11 декабря 2006 года**

Дата выдачи разрешения **28 декабря 2005 года**

Начальник инспекции Архстройнадзора \_\_\_\_\_  
 Г.Ижевск **А.В. Широколов**  
Ф.И.О.

Действие разрешения продлено до \_\_\_\_\_

Начальник инспекции Архстройнадзора \_\_\_\_\_  
 Г.Ижевск **А.В. Широколов**  
Ф.И.О.

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

*Лицевой экземпляр Ижевским территориальным подразделением Минстроя УР № 19.10.2006г. 7.58-88-93*

*Разрешение № 408 от 28.12.2005г. зарегистрировано в Удмуртском государственном кадастре в Ижевском территориальном подразделении Минстроя УР 29.10.2006г. 7.58-88-93*



**Договор  
купли-продажи №1-2017/ИИ**  
г. Ижевск от 04 июля 2017 г.

Конкурсный управляющий Капустников Сергей Александрович, действующий на основании Определения Арбитражного суда Удмуртской Республики от 17.03.2017 г. в рамках дела о банкротстве по делу №А71-11170/2015, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и АО «АЛЬФА-БАНК», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Председателя Правления АО «АЛЬФА-БАНК» Соколова Андрея Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя следующее имущество, принадлежащее ООО «ИжевскийИвест» на праве собственности,

Лот №1. Неизвестный комплекс ТРЦ «Столица Ижевске», расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3А (состав и характеристики имущества согласно Приложению 1 к настоящему договору)

а Покупатель обязуется принять и оплатить имущество по цене, указанной в п. 2.1 настоящего договора.

1.2. Продавец гарантирует, что передаваемое имущество свободно от прав третьих лиц, не находится под арестом и не является предметом спора.

### 2. Цена имущества

2.1. Цена имущества составляет:

**ЛОТ № 1: 777 500000 (семьсот семнадцать миллионов пятьсот тысяч 00/100) рублей (без НДС).**

2.2. Сумма задатка в размере 142 570 051 (сто сорок два миллиона пятьсот семьдесят тысяч пятьдесят один 45/100) рублей, внесенная Покупателем согласно Договору и задатке № 6/и от «13» июля 2017 г., засчитывается в счет частичной оплаты цены имущества с момента подписания настоящего договора.

### 3. Оплата по договору

3.1. За вычетом суммы задатка, указанного в п.2.2., Покупатель обязуется оплатить 574 929 948 (пятьсот семьдесят четыре миллиона девятьсот двадцать девять тысяч девятьсот сорок восемь 55/100) рублей, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания настоящего договора.

3.2. Обязательства Покупателя по оплате имущества считаются выполненными после поступления денежных средств на расчетный счет Продавца полном объеме.

### 4. Передача имущества

4.1. Передача имущества в собственность от Продавца Покупателю оформляется Актом приема-передачи имущества (Приложение 2) в течение 5 (пяти) дней с момента полной оплаты приобретаемого имущества.

4.2. С даты подписания Акта приема-передачи имущества ответственность за сохранность имущества, равно как и риск его случайной порчи или гибели переходит к Покупателю.

Обязательства Продавца по передаче имущества считаются исполненными после подписания сторонами Акта приема-передачи имущества.

### 5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность за ненадлежащее исполнение настоящего договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### 6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, разрешаются путем переговоров между сторонами.

6.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны передают их на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством.

### 7. Заключительные положения

7.1. Подписанный сторонами договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания сторонами.

7.2. Отношения между сторонами по настоящему договору прекращаются по исполнению ими всех условий настоящего договора и взаимных обязательств.

7.3. Изменения, дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме, и подписаны сторонами.

7.4. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

7.5. Все расходы, связанные с регистрационными действиями в отношении прав на имущество, иные аналогичные расходы несет Покупатель. Порядок отнесения расходов, связанных с исполнением настоящего договора, может быть установлен дополнительным соглашением сторон.

### 8. Реквизиты сторон

#### Продавец:

ООО «ИжевскийИвест»  
в лице Конкурсного управляющего Капустникова Сергея Александровича  
426065, Удмуртская Республика, г.Ижевск, ул.Автозаводская, д.3А,  
ОГРН 1055902893507, ИНН 5905238584  
специальный банковский счет должника №40702810768000014522  
дополнительный офис №8618/0312 Удмуртского отделения №8618 ПАО Сбербанк и/с  
3010181040000000601, БИК 049401601

#### Покупатель:

АО «АЛЬФА-БАНК»  
Адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27  
АО «АЛЬФА-БАНК» ИНН 7728168971  
КПП по месту нахождения 770801001  
КПП крупнейшего налогоплательщика 997950001  
Кор/сч. 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО  
БИК 044525593

#### Продавец

Конкурсный Управляющий  
ООО «ИжевскийИвест»  
С.А. Капустников /

и.п.

#### Покупатель

Председатель Правления  
АО «АЛЬФА-БАНК»  
А.Б. Соколов /

# Документы, предоставленные Балансодержателем (107/126)

| №              | Идентификационный номер | Наименование имущества  | Приложение №1<br>Кодификатор стоимости без НДС, руб. |
|----------------|-------------------------|---|--|
| <b>ЛОТ № 1</b> |                         |   |  |
| 1              | 18-18-01/083/2007-071   | ИПТ, общей площадью 11,8 квадратных метра, расположенное (объект 1) - на земельном участке (выделенный земельный участок) № 05-001/002/000/002/0002/20000, лист В, расположенном по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а (далее - «Земельный участок»). Земельный участок принадлежит на праве собственности Регистратору права собственности Законодатель на Закон законодательства Свердловской и государственной регистрации права от «04» декабря 2007г. серия И. АА. №043319, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» декабря 2007г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Законодателя на Земельный участок №18-18-01/083/2007-071.  | 1 900 000,28   |
| 2              | 18-26-03030/177         | Наземное помещение общей площадью 1,911,9 квадратных метров, расположенное на 2 этаже здания по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, номера на поэтажном плане 1-06, VII (далее - «Помещение 2»). Помещение 2 принадлежит Законодатель на праве собственности. Регистрация права собственности Законодателя на Помещение 2 осуществлена Свердловской и государственной регистрацией права от «19» октября 2012г. серия И. АБ. №019006, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» декабря 2007г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Законодателя на Помещение 2 №18-18-01/083/2007-064.   | 41 186 990,94  |
| 3              | 18-26-03030/178         | Наземное помещение общей площадью 1 969,9 квадратных метров, расположенное на участках, 1-06, 2-06, 3-06 этажи здания по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, номера на поэтажном плане здания: 18, 48, 41; 1, 11,12,13,17,18,19,206,261, VIII, 2; V; 3, 11,12,8 (далее - «Помещение 3»). Помещение 3 принадлежит Законодатель на праве собственности. Регистрация права собственности Законодателя на Помещение 3 осуществлена Свердловской и государственной регистрацией права от «09» октября 2012г. серия И. АБ. №045941, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» декабря 2007г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Законодателя на Помещение 3 №18-18-01/083/2007-072. | 41 566 072,45  |
| 4              | 18-18-01/083/2007-068   | Наземное помещение общей площадью 3 457,8 квадратных метров, расположенное на 3-ом, 3-ом этажи здания по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, номера на поэтажном плане 2-13, 14, 149, 161, 167, 172, 181-182, 193-197, 206-215; 3, 6, 7, 11, 14, 16-23 (далее - «Помещение 4»). Помещение 4 принадлежит Законодатель на праве собственности. Регистрация права собственности Законодателя на Помещение 4 осуществлена Свердловской и государственной регистрацией права от «04» декабря 2007г. серия И. АА. №056107, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» декабря 2007г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Законодателя на Помещение 4 №18-18-01/083/2007-068.  | 19 879 661,20  |
| 5              | 18-18-01/083/2007-066   | Наземное помещение общей площадью 2 795,8 квадратных метров, расположенное на 1-ом этаже здания по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, номера на поэтажном плане 39-79; (далее - «Помещение 5»). Помещение 5 принадлежит Законодатель на праве собственности. Регистрация права собственности Законодателя на Помещение 5 осуществлена Свердловской и государственной регистрацией права от «03» декабря 2007г. серия И. АА. №048319, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» декабря 2007г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Законодателя на Помещение 5 №18-18-01/083/2007-066.   | 71 403 633,09  |
| 6              | 18-18-01/083/2007-067   | Наземное помещение общей площадью 847,7 квадратных метров, расположенное на 2-ом этаже здания по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, номера на поэтажном плане 142, 148, 146, 148, 187, 190, 191, 192, 194, 199, 201-203, 216-223 (далее - «Помещение 6»). Помещение 6 принадлежит Законодатель на праве собственности. Регистрация права собственности Законодателя на Помещение 6 осуществлена Свердловской и государственной регистрацией права от «04» декабря 2007г. серия И. АА. №056118, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03»   | 17 887 236,45  |

| №  | Идентификационный номер | Наименование имущества   | Приложение №1<br>Кодификатор стоимости без НДС, руб. |
|----|-------------------------|--|--|
| 7  | 18-26-03030/179         | дешабрь 2007г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Законодателя на Помещение 7 №18-18-01/083/2007-067. Наземное помещение общей площадью 1 062,2 квадратных метров, расположенное на 1-ом этаже здания по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, номера на поэтажном плане 2-01,152-178 (далее - «Помещение 6»). Помещение 6 принадлежит Законодатель на праве собственности. Регистрация права собственности Законодателя на Помещение 6 осуществлена Свердловской и государственной регистрацией права от «22» октября 2008г. серия И. АА. №01944, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» октября 2008г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Законодателя на Помещение 6 №18-18-01/083/2007-073.                                   | 35 875 338,47  |
| 8  | 18-26-03030/182         | Наземное помещение общей площадью 11 474,66 квадратных метров, расположенное на участках, 1-06, 2-06, 3-06 этажи здания по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, номера на поэтажном плане: 1-07,10,11; 1-06; 11,14,16-11,25,13,24,28,147,141,180-196,190,30; 2 этаж: 7-1,10,11,19; 2 этаж: 1-05, 10,13,25,11 (далее - «Помещение 7»). Помещение 7 принадлежит Законодатель на праве собственности. Регистрация права собственности Законодателя на Помещение 7 осуществлена Свердловской и государственной регистрацией права от «19» октября 2012г. серия И. АБ. №019006, выданным Управлением Федеральной службы по государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» октября 2008г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Законодателя на Помещение 7 №18-18-01/083/2007-074. | 252 479 968,01                                       |
| 9  | 18-26-03030/185         | Наземное помещение общей площадью 206,1 квадратных метров, расположенное на 1-ом этаже здания по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, номера на поэтажном плане 104-146, 148, 149, 150-156 (далее - «Помещение 8»). Помещение 8 принадлежит Законодатель на праве собственности. Регистрация права собственности Законодателя на Помещение 8 осуществлена Свердловской и государственной регистрацией права от «07» октября 2012г. серия И. АБ. №018540, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» октября 2008г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Законодателя на Помещение 8 №18-18-01/083/2007-075.  | 8 014 842,54   |
| 10 | 18-18-01/083/2007-072   | Наземное помещение общей площадью 382,1 квадратных метров, площадью (или условный номер 18-18-01/083/2007-072), расположенное на 1-ом этаже здания по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, номера на поэтажном плане 11,12 (далее - «Помещение 9»). Помещение 9 принадлежит Законодатель на праве собственности. Регистрация права собственности Законодателя на Помещение 9 осуществлена Свердловской и государственной регистрацией права от «14» февраля 2008г. серия И. АА. №021928, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» февраля 2008г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Законодателя на Помещение 9 №18-18-01/083/2007-072.  | 1 838 964,04   |
| 11 | 18-18-01/083/2007-064   | Земельный участок площадью 117,1 квадратных метров, расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Антоновская, д. 3а, кадастровый номер участка 05-001/002/000/002/0002/20000, лист В (далее - «Земельный участок») принадлежит Законодатель на праве собственности. Регистрация права собственности Законодателя на Земельный участок №18-18-01/083/2007-064 осуществлена Свердловской и государственной регистрацией права от «04» марта 2012г. серия И. АБ. №000734, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» марта 2012г. сделана запись о государственной регистрации права собственности Законодателя на Земельный участок №18-18-01/083/2007-064.   | 6 482 826,47   |
| 12 | 00000074                | Ведомственный автомобиль ГАЗель  | 2 709 688,79   |
| 13 | 00000088                | Ведомственный автомобиль ГАЗель  | 2 106 157,36   |
| 14 | 00                      | Лифт грузовой на основе шасси ГАЗ-1147 арктика   | 82 321,00  |
| 15 | 00000061                | Копировальный аппарат М80-1818   | 23 487,92  |
| 16 | 00000062                | Копировальный аппарат М80-1818   | 25 487,92  |
| 17 | 00000077                | Копировальный аппарат М80-2408   | 35 181,00  |
| 18 | 00000078                | Копировальный аппарат М80-2408   | 44 486,13  |
| 19 | 00                      | Копировальный аппарат М80-2408   | 31 482,00  |
| 20 | 02                      | Копировальный аппарат М80-2408   | 53 482,00  |
| 21 | 00000073                | Лифт грузовой № 1 ПТ-82018   | 318 826,00   |
| 22 | 00000074                | Лифт грузовой № 1 ПТ-82018   | 318 826,00   |
| 23 | 00000071                | Лифт пассажирский № 1 ПТ-81134   | 117 366,76   |

Документы, предоставленные Балансодержателем (108/126)

| №  | Оценочный номер | Наименование имущества                                | Результат оценки, тыс. руб. (с НДС) |
|----|-----------------|---|-------------------------------------|
| 24 | 00000078        | 100% доля участия МПН в уставе ООО (ИП)               | 1 807 642,18                        |
| 25 | 00000079        | Металл конструктив 3-й сорт, конструктив 15 лист      | 123 978,38                          |
| 26 | 00000081        | Наружная система водоснабжения в здании               | 6 970,19                            |
| 27 | 00000088        | Наружная система водоснабжения                        | 16 481,188,00                       |
| 28 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 29 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 30 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 31 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 32 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 33 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 34 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 35 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 36 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 37 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 38 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 39 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 40 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 41 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 42 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 43 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 44 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 45 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 46 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 47 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 48 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 49 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 50 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 51 | 00000094        | Системный корабль 1,075,62                            | 34 351,80                           |
| 52 | 00000077        | Система вентиляции, кондиционирования и дымоудаления  | 17 625 461,13                       |
| 53 | 00000072        | Система вентиляции, кондиционирования и дымоудаления  | 12 974,86                           |
| 54 | 00000072        | Система вентиляции, кондиционирования и дымоудаления  | 176 223,44                          |
| 55 | 00000072        | Система вентиляции, кондиционирования и дымоудаления  | 77 241,92                           |
| 56 | 94              | Система пожарной сигнализации                         | 93 980,23                           |
| 57 | 00000076        | Система пожарной сигнализации                         | 6 776 482,46                        |
| 58 | 00000075        | Система пожарной сигнализации и система дымоудаления  | 32 248 684,74                       |
| 59 | 00000075        | Система пожарной сигнализации и система дымоудаления  | 15 311,61                           |
| 60 | 00000048        | Земельный участок 100 кв. м, кадастр                  | 1 032 229,62                        |
| 61 | 00000047        | Земельный участок 500 кв. м, кадастр                  | 1 032 229,62                        |
| 62 | 00000048        | Земельный участок 100 кв. м, кадастр                  | 1 754 463,77                        |
| 63 | 00000049        | Земельный участок 100 кв. м, кадастр                  | 1 754 463,77                        |
| 64 | 00000047        | Земельный участок 10 кв. м по 4000 метров             | 1 214 962,23                        |
| 65 | 00000049        | Земельный участок 10 кв. м по 4000 метров             | 1 214 962,23                        |
| 66 | 00000070        | Средства пожаротушения                                | 18 528,33                           |
| 67 | 00000070        | Средства пожаротушения (КОС-282) и авто-м. ПТФ        | 1 908 728,38                        |
| 68 | 00000070        | Трансформатор электр. 3-х фаз. (ТМ-1000/10/04)        | 87 343,61                           |
| 69 | 00000071        | Трансформатор электр. 3-х фаз. (ТМ-1000/10/04)        | 87 343,61                           |
| 70 | 00000072        | Трансформатор электр. 3-х фаз. (ТМ-1000/10/04)        | 87 343,61                           |
| 71 | 00000073        | Трансформатор электр. 3-х фаз. (ТМ-1000/10/04)        | 87 343,61                           |
| 72 | 00000074        | Устройство ввода кабеля ПЭС-Пр. 3 ПЭС в кабель 34 шт. | 273 312,22                          |
| 73 | 00000075        | Кабель ВВГ-2-10 3+4 вв ВВГ-П-03/04                    | 223 217,59                          |
| 74 | 00000076        | Кабель ВВГ-2-10 3+4 вв ВВГ-П-03/04                    | 223 217,59                          |
| 75 | 00000065        | Внутренняя система водоснабжения                      | 11 486 489,45                       |
| 76 | 00000079        | Внутренняя система водоснабжения                      | 2 227 152,43                        |
| 77 | 00000064        | Внутренняя система водоснабжения                      | 2 751 445,13                        |
| 78 | 00000064        | Внутренняя система водоснабжения                      | 6 646 295,40                        |
| 79 | 00000089        | Внутренняя система водоснабжения                      | 2 751 445,13                        |
| 80 | 00000083        | Наружная канализация                                  | 4 308 714,11                        |
| 81 | 00000082        | Наружная канализация-факельная канализация            | 4 047 648,94                        |
| 82 | 00000081        | Наружная канализация                                  | 11 821 827,98                       |

Итого ЛОТ №: 717 500 000

Продавец  
Конкурсный Управляющий  
ООО «ИжевскИнвест»  
  
С.А. Капустинский /  
м.п.

Покупатель  
Председатель Правления  
АО «АЛЬФА-БАНК»  
  
А.Б. Соколов /  
м.п.

Приложение 2  
к Договору купли-продажи  
от «28» сентября 2017 г.

АКТ  
приема-передачи

г. Ижевск «28» сентября 2017 г.

Конкурсный управляющий, Капустинский Сергей Александрович, действующий на основании Определения Арбитражного суда Удмуртской Республики от 17.03.2017г. в рамках дела о банкротстве по делу №А71-11170/2015, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и АО «АЛЬФА-БАНК» (именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Председателя Правления АО «АЛЬФА-БАНК» Соколова Андрея Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном наименовании «Стороны», составили настоящий акт о том, что в соответствии с Договором купли-продажи от 28.09.2017 г. Продавец передал, а Покупатель принял/своим имущество, принадлежащее ООО «ИжевскИнвест» на праве собственности,

Имущественный комплекс ТРЦ «Столица Ижевск», расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3А (состав и характеристика имущества согласно Приложению 1 к настоящему договору).

Купля-продажа осуществлена строго в соответствии с требованиями упомянутого Договора. Претензий к Продавцу, в том числе имущественных, Покупатель не имеет.

Продавец  
Конкурсный Управляющий  
ООО «ИжевскИнвест»  
  
С.А. Капустинский /  
м.п.

Покупатель  
Председатель Правления  
АО «АЛЬФА-БАНК»  
  
А.Б. Соколов /  
м.п.







107078, Москва  
ул. Кагановича 28, 27  
тел (495) 974 2515  
(495) 797 3160  
(495) 620 9191  
Телекс: 412089 ALFA RU  
E-MAIL: [MAIL@ALFA.BANK.RU](mailto:MAIL@ALFA.BANK.RU)

ИСК. № 1113-1/2017-1  
от 10.10.2017

В Федеральную службу государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Удмуртской республике  
426051, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. М. Горького, 56  
426053, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Саломовская, 57

АО «Альфа-Банк» как победитель торгов имуществом ООО «Ижевскинвест» (дело о банкротстве №А71-11170/2015) заключило договор купли-продажи №1-2017/ИИ от 04.10.2017 в Дополнительное соглашение №1 от 04.10.2017 к Договору купли-продажи №1-2017/ИИ от 04.10.2017.

Настоящим письмом подтверждаем, что АО «Альфа-Банк», в соответствии с публикацией о торгах имуществом ООО «Ижевскинвест» (публикация № 1738929 от 09.06.2017, размещена в Едином федеральном реестре сведений о банкротствах) до подачи заявки на участие в указанных торгах воспользовалось правом на ознакомление с предметом торгов и всей необходимой информацией и документацией к ним.

Организатор торгов ООО «Социнвестпроект» и конкурсный управляющий ООО «Ижевскинвест» в полном объеме предоставили Банку информацию об имеющихся обременениях на реализуемые объекты недвижимости в виде ипотеки и долгосрочной аренды, а именно:

о том, что на момент реализации объекты недвижимости находится в ипотеке в пользу АО «Альфа-Банк» (ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328) на основании договора об ипотеке № 00SU6Z004 от 21.08.2012 (таблица регистрации № 18-18-01/134/2012-509).

Нежилое помещение, описанное в п. 2 Приложения №1 Договора купли-продажи №1-2017/ИИ от 04.10.2017 обременено договором аренды, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации за №№ 18-18/001-18/001/017/2016-4893/2, 18-18-01/166/2013-087;

Нежилое помещение, описанное в п. 4 Приложения №1 Договора купли-продажи №1-2017/ИИ от 04.10.2017 обременено договором аренды, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации за № 18-18-01/077/2010-432;

Нежилое помещение, описанное в п. 5 Приложения №1 Договора купли-продажи №1-2017/ИИ от 04.10.2017 обременено договором аренды, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации за №№ 18-18-01/109/2008-274, 18-18-01/017/2009-001;

Нежилое помещение, описанное в п. 6 Приложения №1 Договора купли-продажи №1-2017/ИИ от 04.10.2017 обременено договором аренды, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации за № 18-18-01/109/2008-274;

Нежилое помещение, описанное в п. 7 Приложения №1 Договора купли-продажи №1-2017/ИИ от 04.10.2017 обременено договором аренды, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны записи



регистрации за №№ 18-18-01/109/2008-419, 18-18-01/109/2008-420, 18-18-01/039/2008-265;

Нежилое помещение, описанное в п. 8 Приложения №1 Договора купли-продажи №1-2017/4Н от 04.10.2017 обременено договором аренды, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны записи регистрации за №№ 18-18/001-18/001/017/2016-4898/2, 18-18-01/099/2014-866, 18-18-01/124/2014-016, 18-18-01/124/2014-017, 18-18-01/145/2011-456, 18-18-001-18/001/005/2016-305/3, 18-18-001-18/001/003/2015-2308/2, 18-18-01/019/2008-949, 18-18-01/019/2008-951, 18-18-01/129/2008-058, 18-18-01/103/2014-990, 18-18-01/124/2012-509, 18-18-01/109/2008-274, 18-18-01/039/2008-267, 18-18-001-18/001/012/2015-8437/2, 18-18-001-18/001/017/2016-4899/2, 18-18-001-18/001/017/2016-4894/2, 18-18-01/137/2012-103, 18-18-01/057/2012-706, 18-18-001-18/001/008/2016-7/2;

Нежилое помещение, описанное в п. 9 Приложения №1 Договора купли-продажи №1-2017/4Н от 04.10.2017 обременено договором аренды, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации за № 18-18-001-18/001/011/2015-3352/2».

Юридические последствия, связанные с переходом права собственности на вышеуказанные объекты, АО «Альфа-Банк» разъяснены и принимаются.

С уважением,

Управляющий операционным офисом «Нижнекамский» филиала «Нижегородский» АО «Альфа-Банк» А.А. Медведев



## ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о состоянии строительных конструкций здания  
общественного назначения, его помещений и инженерно-  
технического обустройства, расположенного по адресу:  
Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. За

Заказчик:  
по запросу  
Исполнитель:

Дата составления заключения:  
17.12.2020 г.

### Оглавление

|   |    |
|---|----|
| 1. Вводная часть .....  | 3  |
| 1.1. Объект исследования .....                                | 3  |
| 1.2. Цель исследования .....                                  | 4  |
| 2. Исследовательская часть .....                              | 4  |
| 2.1. Общая часть .....  | 4  |
| 2.2. Описание объекта исследования .....                      | 4  |
| 2.3. Методы обследования .....                                | 7  |
| 2.4. Результаты обследования .....                            | 8  |
| 2.4.1. Фундаменты .....                                       | 8  |
| 2.4.2. Несущий остов .....                                    | 8  |
| 2.4.3. Ограждающие конструкции .....                          | 9  |
| 2.4.4. Перегородки .....                                      | 9  |
| 2.4.5. Крыши .....  | 10 |
| 2.4.6. Внутренние отделочные и облицовочные покрытия .....    | 10 |
| 2.4.7. Открытые площадки и подъездные механизмы .....         | 11 |
| 2.4.8. Лестничные клетки .....                                | 13 |
| 2.4.9. Параметры микроклимата .....                           | 13 |
| 2.4.10. Параметры освещения .....                             | 14 |
| 2.4.11. Система распределения воздуха .....                   | 14 |
| 2.4.12. Система теплоснабжения и горячего водоснабжения ..... | 15 |
| 2.4.13. Система холодного водоснабжения .....                 | 16 |
| 2.4.14. Система канализации .....                             | 17 |
| 2.4.15. Система электроснабжения .....                        | 17 |
| 2.4.16. Система противопожарной защиты .....                  | 19 |
| 2.4.17. Прочее оборудование .....                             | 21 |
| 2.4.18. Итоговые выводы .....                                 | 23 |
| 2.5. Список использованных источников .....                   | 24 |
| 2.6. Приложения .....   | 26 |

## 1. Вводная часть

### 1.1. Объект исследования

Нежилое здание, «Торгово-арматурный комплекс» в общественном центре жилого района Автопроездное, г. Ижевск Удмуртской Республики, общей площадью 32789,8 кв. м., площадь застройки 15631,8 м. кв., объем строительных 234209,2 м. куб. в т. ч. локальной части 21167,2 м. куб.



Общий вид нежилого здания, прилегающая территория.

### 1.2. Цель исследования

Оценка надежности и устойчивости строительных конструкций и состояния внутренних помещений и инженерных систем; проверка соответствия технологическим, архитектурно-строительным, экономическим и санитарно-гигиеническим требованиям.

## 2. Исследовательская часть

### 2.1. Общая часть

Настоящее заключение выполнено на основании результатов обследования строительных конструкций здания, его помещений и инженерно-технического обустройства.

Работы выполнены в соответствии с требованиями ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

Натурное освидетельствование строительных конструкций, состояния внутренних помещений и инженерных систем здания производилось в декабре 2020 г.

### 2.2. Описание объекта исследования

Нежилое здание общей площадью 32789,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Удмуртская Республика, Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а. Далее приведены основные характеристики:

Таблица 1. Основные характеристики здания<sup>1</sup>

| Параметр   | Значение  |
|--|---|
| Адрес объекта недвижимости   | Удмуртская Республика, Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а |
| Кадастровый номер здания   | 18-26-01031-143   |
| Положение объекта недвижимости   | Городской   |
| Назначение объекта недвижимости  | Многофункциональный тип непроизводный комплекс          |
| Котировка оценки объекта недвижимости  | 3, в том числе земельной доли                           |
| Материал наружных стен здания  | Смешан (кирпич и утеплитель)                            |
| Год завершения строительства объекта недвижимости  | 2007  |
| Площадь объекта недвижимости, кв. м  | 32789,8   |
| Строительный объем, куб. м   | 234209,2  |
| Площадь застройки, кв. м   | 15478,9   |
| Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимости | 18-26-01031-206   |

Здание отдельно стоящее, совмещенного типа, многофункциональный торгово-арматурный комплекс. С запада и юга участок ограничен лесополосой. С востока от жилого квартала здание отделено улицей Автозаводской. С севера проходит автомагистраль – улица Ворошилова. Представляет собой объект системы торгово-бытового обслуживания, размещающий предприятия розничной торговли с продовольственными и непродовольственными товарами, а также 5-ти залный кинотеатр. Зоны разгрузки для магазинов и предприятий общественного питания предусмотрены с восточной и северной сторон здания.

Для парковки автотранспорта предусмотрены гостевые парковочные зоны со всех четырех сторон здания. Ширина проездов по территории принята 6 – 7 метров.

Объемно-планировочные решения центра обеспечивают доступность всех категорий граждан, включая маломобильные группы населения (МГН), что обеспечивает существенную комплексность работы центра. Объект является архитектурным решением многофункционального здания, обладающего композиционной выразительностью, технической, и экономической обоснованностью. Функционально-рациональной, структурной, и архитектурной гармоничностью в сложившейся городской среде.

Год постройки здания - 2007 г.,

<sup>1</sup> По данным Технической записки по зданию

Объект общественного назначения класса функциональной пожарной опасности в целом Ф 4.3.

Этажность - 3 этажа, в том числе поковый этаж.  
Лестничные клетки - 6.  
Класс ответственности здания по назначению - II.  
Класс долговечности здания - II.  
Степень огнестойкости сооружения - II.  
Температура воздуха внутри здания -15-20 °С.  
Относительная влажность внутри здания - до 70%  
Параметры микроклимата - преобладающие помещения 3В категории.  
Освещение - искусственное, совмещенное.  
Система распределения воздуха - регулируемая автоматически приточно - вытяжная вентиляция с подачей воздуха в обслуживаемые зоны, в выбросом наружу за ограждающие конструкции с применением рекуперации.  
Кондиционирование воздуха - чиллер-фанкойл 3 ед., сплит-системы.  
Теплоснабжение - централизованное.  
Холодное водоснабжение - централизованное.  
Канализация - централизованная.  
Электроснабжение - централизованное.  
Телефонная связь - централизованная.  
Система противопожарной защиты - автоматическая.

#### Конструктивные элементы и отделка:

Фундамент ступенчатый монолитный железобетонный на естественном основании.  
Цокольная часть стен, до отм. + 0,600, запроектирована из кирпича 380 мм. с облицовкой керамической плиткой. Между кладкой и керамической плиткой утеплитель 60 мм. Выше отм. +0,600 стены из сэндвич панелей толщ. 150 мм.  
Колонны, балки перекрытий, связи - металлические с конструктивной огнестойкостью.  
Ограждающие конструкции в виде стен из сэндвич-панелей с утеплителем из минераловатных плит, окрашенные, -панорамное остекление в алюминиевых переплетах.  
Каркас в виде сетки из металлических колонн с окраской.  
Межэтажные перекрытия монолитные железобетонные с окраской.  
Покрытие монолитное железобетонное по профнастилу с окраской.  
Кровля мембранная ПВХ, из материалов группы Г1 с утеплением из горючих (НГ) минераловатных плит по поднастилу с разуклонкой.

Здание прямоугольной формы размером 164 на 108 метров и высотой 16,4 метра до верха парадета.

На отм. -3.900 (поковый этаж) расположены:  
- торговые предприятия (бутики) (Ф3.1);  
- гипермаркет цифровой и бытовой техники (Ф3.1);  
- островная торговля (Ф3.1).

В коридорах покового этажа шириной более 10 м. предусмотрена зона островной торговли ТНП не более 2,5 м., а также мастерские по оказанию бытовых услуг. Площадь торговых точек в зоне островной торговли от 2 до 25 м. кв.

На отм. 0.000 (первый этаж) расположены:  
- магазины розничной торговли ТНП со служебными помещениями (Ф3.1);  
- ресторан на 75 посадочных мест (Ф3.2);  
- помещения гипермаркета со служебными помещениями (Ф3.1);  
- бутики (Ф3.1);  
- зона островной торговли (Ф3.1).

В объеме двухэтажного пространства атриума первого этажа, шириной от 6 м., размещена также зона островной торговли ТНП шириной до 2,5 м, а также мастерские по оказанию бытовых услуг. Площадь торговых точек в зоне островной торговли от 2 до 25 м. кв.

5

На отм. +4.200 (второй этаж) расположены:

- фудкорт с ресторанами и служебными помещениями (Ф3.2);
- детский центр (Ф2.2);
- аттракцион 6D (Ф2.1);
- киноцентр на 5 залов общей вместимостью 1012 человек (Ф2.1) с баром на 64 посадочных места (Ф3.2);
- бутики (3.1);
- островная торговля (3.1).

Между прослами двухэтажного пространства атриума 2го этажа без сужения эвакуационных проходов, размещена зона островной торговли шириной не более 2,5 м., а также мастерские по оказанию бытовых услуг. Площадь торговых точек в зоне островной торговли от 2 до 25 м. кв. Островная торговля размещена при условии, если не происходит сужение эвакуационных проходов с каждой стороны от острова менее 2 метров.

На антресоли гипермаркета находится гардеробы для обслуживающего персонала и административные помещения.

На отм. +9.500 располагаются:

- кинопроеционная киноцентра (Ф2.1);
- административные помещения управляющей компании (Ф4.3).

Для сообщения между этажами предусмотрено пять эскалаторов, шесть лестницы и лестничных клетках.

Перегородки лестничных клеток кирпичные оштукатуренные с окраской.

Прочие перегородки из ГКЛ по металлокаркасу с окраской, также при отделке вертикальных поверхностей применены:

- керамическая плитка;
- клееная пробка;
- окраска воднодисперсионная.

Напольные покрытия из:

- керамогранитной плитки;
- диволеума;
- деревянные;
- бетонные;
- паркетных щитов.



Материалы отделки полов

6

Заполнение дверных проемов в виде стальных блоков и блоков из алюминиевых и поливинилхлоридных профилей;



Виды заполнения дверных проемов (сталь, алюминий, ПВХ)

Заполнение оконных проемов в виде блоков из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами;

Витражи алюминиевые с двухкамерными стеклопакетами;  
Доступные клетчатые типа Л1, двухмаршевые.



«Лестница (Л1)

### 2.3. Методы обследования

Оценка технического состояния строительных конструкций здания, в котором расположены помещения, состояния внутренних помещений и инженерных систем производилась при помощи визуального осмотра.

Натурное обследование проводилось в целях предварительной оценки технического состояния строительных конструкций на наличие видимых дефектов: трещин, деформаций, смещений несущих элементов, а также инженерного оборудования, коммуникаций и электрических сетей по внешним признакам, определения необходимости в проведении детального (инструментального) обследования, с выявлением дефектов и повреждений по внешним признакам и их фиксации.

При выполнении работ по обследованию технического состояния объекта соблюдались требования техники безопасности в соответствии со СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в

7

строительстве. Часть 1. Общие требования», СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство», ВСН 48-86(р) «Правила безопасности при проведении обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта», и другими действующими нормативными документами.

### 2.4. Результаты обследования

На основании проведенных мероприятий по обследованию технического состояния здания, его помещений, инженерно-технического обеспечения и коммуникаций, оценены фактически показатели элементов и систем.

Контролируемые параметры, характеризующие работоспособность объекта обследования в целом и определяющие возможность его дальнейшей эксплуатации, приведены в нижеследующем описании с фотофиксацией.

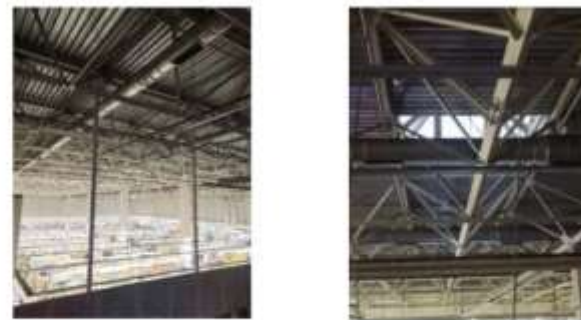
#### 2.4.1. Фундаменты

Фундамент монолитный железобетонный на естественном основании. При внешнем осмотре наличие трещин и сильных механических повреждений не обнаружено. Проседания стен пристройки, разрушений отмостки не выявлено. Отсутствует неравномерная осадка (отсутствует наличие видимых повреждений напольных покрытий в сопряжениях стен и колонн), тела фундаментов сохранены. Антикоррозионная защита, гидроизоляция соответствует условиям эксплуатации.

Результатов визуального обследования достаточно, программы работ по детальному обследованию не требуются.

#### 2.4.2. Несущий остов

Тип – каркасная конструктивная система в виде металлических колонн и монолитных железобетонных перекрытий и покрытий. При обследовании колонн обнаружены деформации: отклонений от вертикали, выгибов, смещений узлов, характерных деформаций не выявлено. В перекрытиях и покрытиях видимых дефектов и повреждений не обнаружено, нагрузки распределены равномерно.



Каркасная конструктивная система в виде металлических колонн и монолитных железобетонных перекрытий и покрытий

Балки покрытия из стального профиля. Прогибов, деформаций, дефектов и механических повреждений не выявлено. Состояние сварных соединений удовлетворительное, характера коррозии элементов и соединений не присутствует.

8

Результатов визуального обследования достаточно, программы работ по детальному обследованию не требуется.

#### 2.4.3. Ограждающие конструкции

Кровельная часть стен, до отв. + 0,600, из кирпича 380 мм, с облицовкой керамической плиткой. Между кладкой и плиткой утеплитель. Наружные стены выше отв. +0,600 выполняются из трехслойных «сэндвич» панелей с горизонтальной раскладкой. Верх стен выполнен с паралетом. Стеновые «сэндвич» панели прикрепляются к фактуру при помощи самосверлящего шпота. Промемы в стенах заполняются алюминиевыми конструкциями с остеклением.



Раскладка панелей, пример крепления к фактуру

#### 2.4.4. Перегородки

Каркасно-обшивные системы КНАУФ на металлическом каркасе с обшивкой из гипсокартонных листов в два слоя и звукоизоляцией из минераловатных плит. Дефектов в повреждении, в т.ч. в пролетках и перемычках отделочных и фактурных слоев не выявлено, участков намокания и отсыривания не обнаружено.



Пример перегородки

#### 2.4.5. Кровля

Совмещенного типа, неэксплуатируемая, плоская, утепленная, с мембранным покрытием. Уклоны соответствуют материалу кровельного покрытия, общее состояние кровли и внутренних водостоков удовлетворительное. Обнаружены расшатанные кровельные опорные стальные кассеты на парапетах, в связи с чем выносятся прогибы от сжигового покрова. Нарушение гидроизоляции в местах сопряжения водоприемных воронок внутреннего водостока с кровлей не зафиксировано. Разрывов и прочих нарушений целостности мембраны в местах примыкания к вертикальным поверхностям парапетов и вентиляционным патрубкам не выявлено (следует учитывать, что осмотр производился в декабре 2020г. И большая часть кровли была покрыта снегом). Потолочное пространство внутри помещений протечек не имеет. Образование снежных мешков и льда на покрытии допустимое. Высота снежного покрова в пределах нормы выпадения осадков, задувания снега в помещения нет.

#### 2.4.6. Внутренние отделочные и облицовочные покрытия

Внутренняя отделка, согласно назначению помещений – улучшенная штукатурка с последующей окраской воднодисперсионными красками, оклейка стеклообоями, отделка керамической плиткой. В санузлах настенная керамическая плитка. В офисных помещениях подвесные потолки из гипсокартонных листов с окраской. Преобладающее напольное покрытие из керамогранитных плит и керамической плитки. Видимых раскрытых трещин в отделочных слоях не выявлено, присутствуют мелкие волосные трещины незначительного характера. Присутствуют участки с загрязненными и затертостями лакокрасочного покрытия. Обнаруженные дефекты напольных покрытий: в входной главной группе, в зоне дверей трещины со сколами на отдельных керамогранитных плитках характера механического воздействия. В складской зоне несколько аналогичных дефектов.



Результатов визуального обследования достаточно, программы работ по детальному обследованию не требуется.

#### 2.4.3. Ограждающие конструкции

Пожелтая часть стен, до отм. + 0,600, из кирпича 380 мм, с облицовкой керамической плиткой. Между кладкой и плиткой утеплитель. Наружные стены выше отм. +0,600 выполняются из трехслойных «сэндвич» панелей с горизонтальной раскладкой. Верх стен выполнен с паралетом. Стеновые «сэндвич» панели прикрепляются к фальсверу при помощи самосверлящего винта. Промемы в стенах заполняются алюминиевыми конструкциями с остеклением.



Рискованные панели, пример крепления к фальсверу

#### 2.4.4. Перегородки

Каркасно-обшивные системы КНАУФ на металлическом каркасе с обшивкой из гипсокартонных листов в два слоя и звукоизоляцией из минераловатных плит. Дефектов и повреждений, в т.ч. в проемах и перемычках отделочных и фактурных слоев не выявлено, участков намокания и отсыревания не обнаружено.



Пример перегородки

9

#### 2.4.5. Кровля

Совместного типа, неэксплуатируемая, плоская, утепленная, с мембранным покрытием. Уклоны соответствуют материалу кровельного покрытия, общее состояние кровли и внутренних водосточек удовлетворительное. Обнаружены распатанные кронштейны опорных стоек/козлов на парапетах, в связи с чем имеются прогибы от снежного покрова. Нарушение гидроизоляции в местах сопряжения водоприемных воронок внутреннего водостока с кровлей не зафиксировано. Разрывов и прочих нарушений целостности мембраны в местах примыкания к вертикальным поверхностям парапетов и вентиляционным патрубкам не выявлено (следует учитывать, что осмотр производился в декабре 2020г. И большая часть кровли была покрыта снегом). Потолочное пространство внутри помещений протечек не имеет. Образование снежных мешков и льда на покрытии допустимое. Высота снежного покрова в пределах нормы выпадения осадков, задувания снега в помещения нет.

#### 2.4.6. Внутренне отделочные и облицовочные покрытия

Внутренняя отделка, согласно назначению помещений – улучшенная штукатурка с последующей окраской воднодисперсионными красками, оклейка стеклообоями, отделка керамической плиткой. В санузлах настенная керамическая плитка. В офисных помещениях подвесные потолки из гипсокартонных листов с окраской. Преобладающее напольное покрытие из керамогранитных плит и керамической плитки. Видимых раскрытых трещин в отделочных слоях не выявлено, присутствуют мелкие волосяные трещины незначительного характера. Присутствуют участки с загрязненными и затертостями лакокрасочного покрытия. Обнаруженные дефекты напольных покрытий: в входной главной группе, в зоне дверей трещины со сколами на отдельных керамогранитных плитках характера механического воздействия. В зоне разгрузки-погрузки разрушения керамической плитки в следствии ударных сил. В складской зоне несколько аналогичных дефектов.



10



Виды входов помещений здания

**2.4.7. Открытые площадки и подъемные механизмы**

Для удобства перемещения между этажами здание оборудовано вертикальным транспортом, пять эскалаторов от производителя OTIS между локальным, первым и вторым этажами. Лифт пассажирский от производителя OTIS для перемещения маломобильных граждан и детских колясок.



Эскалаторы



Вид портала, дверей шахты и кабины лифта

Открытые площадки – бетонные. Облицованы керамогранитной и тротуарной плиткой. Имеются пандусы для маломобильных групп населения (МГН), оборудованные поручнями и перилами ограждениями.



Открытые площадки



Вход пандусов для МГН



#### 2.4.8. Лестничные клетка.

Обычного типа (Л1), двухмаршевые, в количестве 6 шт. Все из которых имеют остекленные проемы на каждом этаже в наружных стенах и служат в случае пожара эвакуационным выходом. Материал стен лестничных клеток – кирпич, лестничных маршей – монолитный железобетон. Перильные ограждения стальные. Деформаций в состоянии сопряжений элементов, мест заделки конструкций в стены, креплений ограждений не выявлено. В маршах, ступенях дефектов не обнаружено. Шарниры маршей и межмаршевых зазоров соответствует требованиям пожарной безопасности. Перегородки лестничных клеток выполнены из кирпича, оштукатурены и окрашены.



Лестничные клетки

#### 2.4.9. Параметры микроклимата

Преобладающие помещения 3в категории. Относительная влажность для холодного периода с учетом изменений в 15% не превышает допустимую 60-70%. Температура воздуха 15-20°C с учетом перепадов в 3°C близка к оптимальной 18-20°C. Уровень вентиляции устойчив в поддержании качества воздуха от людей в помещении, технологических процессов и системы отопления. В точках обслуживаемых зон перепады температур, скорость воздуха, изменение относительной влажности не превышают предельные отклонения. Входные группы оборудованы тепловыми завесами и доводчиками дверей. В системе приточно-вытяжной вентиляции используется современное оборудование с рекуперацией воздуха, что существенно позволяет экономить на затратах энергоресурсов и обеспечивать комфортные условия внутри здания.

13



Входные группы с тепловыми завесами.

#### 2.4.10. Параметры освещения

Типы освещения: искусственное и совмещенное. В помещениях больших площадей одновременно использован естественный (боковое освещение из световых проемов панорамного остекления и верхнее освещение из световых проемов кровельного остекления) и искусственный свет (экраниционные светильники, накладные линейные и точечные), недостаточное естественное освещение дополнено искусственным освещением. Места общего пользования (МОП) в зоне второго света (атриума) снабжены остекленными световыми проемами в кровле (световым фонарем). Полное искусственное освещение применено в технических, санитарных и административных помещениях. Включение светильников раздельное, комфортные условия зрительных работ обеспечены.



Световые фонари атриума

#### 2.4.11. Система распределения воздуха.

Конструктивный тип системы – общесобственная приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением, автоматически регулируемая. Некоторые установки снабжены системой рекуперации. Система дымоудаления с механическим способом побуждения. Вытяжные камеры, магистральные воздуховоды вытяжной системы расположены в технических помещениях (венткамерах) на разных этажах здания. Нарушений герметичности воздуховодов, патрубков в местах присоединения к вентиляционным блокам, нарушения целостности вентиляционных блоков не обнаружено. Нарушений целостности оголовков диффузоров, механических повреждений вентиляционных шахт и дефлекторов на кровле не выявлено. Повреждений приборов автоматизации системы дымоудаления, вентиляционных

14

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



Установка приточно-вытяжной вентиляции

Для поддержания оптимальных параметров микроклимата в помещениях агрегаторов предусмотрена централизованная система холодоснабжения.

Система холодоснабжения выполнена по двухконтурной схеме с использованием водоохлаждаемых холодильных машин и воздушных охладителей. Для возможности холодоснабжения комплекса здания в зимний период года, без энергозатрат в режиме зимнего холода «free-cooling», предусмотрена установка разборных пластинчатых теплообменников. Теплоносителем вторичного контура холодильных машин является вода с параметрами 7-12 °С. Для работы системы кондиционирования установлены три холодильные машины с водяным охлаждением конденсатора, и три сухих охладителя.

#### 2.4.12. Система теплоснабжения и горячего водоснабжения

В качестве источника теплоснабжения приняты существующие тепловые сети. Тип системы на Объекте – централизованная, независимая, индивидуальный тепловой пункт (ИТП). Двухтрубная схема с нижней разводкой магистральных трубопроводов и горизонтальными ветками для групп помещений. Отопительные приборы – стальные радиаторы. Поражений коррозией, свищей магистральных трубопроводов, стояков, подводов, отопительных приборов не обнаружено. В основных элементах системы: насосах, запорной арматуре, контрольно-измерительной аппаратуре неисправностей не выявлено. На трубопроводах, отопительных приборах, запорно-регулирующей арматуре в санитарно-технических помещениях и пестичных клапанах хомутов, запяток, заварок не обнаружено. Капельные течи в местах срезов запорно-регулирующей арматуры отсутствуют. Для учета тепловой энергии установлен и едкая в эксплуатацию для коммерческих расчетов теплоснабжающей организации узел учета тепловой энергии (УУТЭ). Примененная система приточно-вытяжной вентиляции с рекуперацией позволяет оптимизировать энергозатраты за счет подогрева подаваемого в здание уличного воздуха помимо теплообменников системы теплоснабжения еще и системой рекуперации за счет объема тепла от воздуха, выводимого из здания вытяжной системой.



Размещение теплоэнергетического оборудования ИТП



УУТЭ для коммерческих расчетов

#### 2.4.13. Система холодного водоснабжения

Тип системы – централизованная. Предусмотрено водоснабжение от внутриплощадочного кольцевого водопровода диаметром 200 мм.

В здании предусмотрено два ввода диаметром 150 мм.

В цокольном этаже расположена повысительная насосная станция. Для обеспечения систем внутреннего пожаротушения установлен резервуар.

Туннельная схема с нижней разводкой. На водопроводном вводе в здание повреждения не выявлены, расстройств раструбных и сварных соединений трубопроводов не обнаружено. Водомерный узел и контрольно-измерительные приборы исправны. Течей на трубопроводах в местах присоединения и запорной арматуры не замечено, поразение коррозии трубопроводов, разводящих сетей, расстройств запорной арматуры и подводок к санитарным приборам и смывным бачкам не выявлено.



Узел ввода ХВС с водомерной выставкой



Здание КНС отдельного стояка

#### 2.4.14. Система канализации

Тип системы – централизованная. На санитарно-технических приборах в помещениях дефекты не выявлены. Поврежденный трубопроводов, расстройств раструбных и стыковых соединений, капильных течей и местах присоединения санитарно-технических приборов не обнаружено. Горизонтальные уклоны участков трубопроводов, в т.ч. отводных выделены. На балансе объекта находится канализационная насосная станция (КНС). Станция оборудована двумя насосами GRUNDFOS основным и вспомогательным. КНС находится в отдельно стоящем здании. Обслуживается силами службой эксплуатации собственника здания.

#### 2.4.15. Система электроснабжения

Тип системы – централизованная. На балансе объекта находится РП-ТП. РП-10кВ. Комплексная трансформаторная подстанция ТП-10/0,4кВ-4х1000кВа. Введена в эксплуатацию в феврале 2007 года на электроснабжение общественного «Торгово-арматурного комплекса».

Электропитание распределено в здании. Кабельные сети уложены в вертикальные и горизонтальные лотки. Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, входные замыканы питающих кабелей видимых дефектов и разрушений не имеют. Шина заземляющего

17

контура в наличии. Этажные щиты и шкафы, в том числе слаботочные, с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочные изделия находятся в исправном состоянии. Осветительные установки помещений с коммуникационной и автоматической аппаратурой их управления, включая сисъединки, установленные на лестничных клетках, коридорах и технических помещениях без дефектов и нарушений правил эксплуатации. Электрические установки системы дымоудаления, системы автоматической сигнализации внутреннего противопожарного водопровода функционируют. Обеспечена безаварийная работа силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации. Приборы учета электроэнергии в наличии.



Печенье ТП-РП



Электропитание в здании ТРП

18

**2.4.16. Система противопожарной защиты**

Тип системы - автоматическая. В наличии система оповещения и управления эвакуацией, система приточно-вытяжной приточно-вытяжной вентиляции. Агрессивная установка водного пожаротушения установлена внутри здания.

Запорно-регулирующая арматура, устройства контроля и автоматика находится в рабочем состоянии и технической готовности. Шкаф управления размещен отдельно, автоматизация установлена на основе тактики оборудования «BoEid».

Здание выполнено одним пожарным отсеком. Площадь этажа в пределах пожарного отсека составляет 15320 кв.м.

Здание соответствует II степеню огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0, пределы огнестойкости строительных конструкций приведены ниже.

| Элемент конструкции здания    | Требуемый предел огнестойкости (мин) |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Несущие элементы              | R 90                                 |
| Наружные стены                | E15                                  |
| Межэтажные перекрытия         | REI 45                               |
| Элементы боковых покрытий:    |                                      |
| - плиты (также с утеплителем) | REI 15                               |
| - балки                       | R 15                                 |
| Лестничные клетки:            |                                      |
| - внутренние стены            | REI 90                               |
| - марши и площадки лестниц    | R 60                                 |



Шкаф управления системой противопожарной защиты.

Пределы огнестойкости противопожарных преград:

| Противопожарные преграды | Предел огнестойкости конструкций, (мин) |
|--------------------------|---|
| Перегородки I типа       | EI 45                                   |
| Перегородки II типа      | EI 15                                   |
| Перегородки III типа     | REI 45                                  |

Пределы огнестойкости и тип заполнения в проемах противопожарных преград:

| Противопожарные преграды | Заполнение проема |
|--------------------------|-------------------|
| Перегородки I типа       | 2-го типа (EI 30) |
| Перегородки II типа      | 3-го типа (EI 15) |
| Перегородки III типа     | 2-го типа (EI 30) |

Ограждающие конструкции и помещений машинных отделений лифтов, а также каналов, шахт и ниш для прокладки коммуникаций соответствуют требованиям, предъявляемым к перегородкам I-го типа и перекрытиям 3-го типа.

Складские помещения и кладовые категорий В1 – В3 по пожарной опасности, технические помещения, электрощитовые, вентиляционные камеры, пожароопасные помещения для нижнего уровня оборудования отделяются от других помещений противопожарными перегородками I-го типа. Перегородки возводятся до перекрытий (покрытия).

Зона фудкорта на втором этаже отделена от производственной части противопожарными перегородками I-го типа до покрытия.

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

Книгозады отделены от других помещений и коридоров противопожарными перегородками I-го типа до перекрытия (покрытия).

Книгопрескционная отделена от других помещений и коридоров противопожарными перегородками I-го типа, перекрытием 3-го типа.



Пользовательская носная станция системы противопожарной защиты

Пути эвакуации в здании соответствуют проекту и противопожарным нормативным требованиям. Присутствуют в необходимом количестве. Находятся в надлежащем состоянии, готовы для беспрепятственного перемещения в случае эвакуации.

**2.4.17. Прочее оборудование**

Здание оснащено системой видеонаблюдения в виде серверной оборудования с удаленным доступом, находящейся на балансе и в эксплуатации инженерного персонала.



Серверная система видеонаблюдения



Помещения общественных туалетов



Счетчики посетителей ТРЦ на входных группах



Открытый участок теплотрассы (на балансе объекта)



Наружные эвакуационные лестницы

#### 2.4.18. Итоговые выводы

На основании результатов натурного освидетельствования строительных конструкций здания, его помещений и инженерно-технического оборудования, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Автозаводская, д.3А (ТРЦ «СТОЛИЦА»), можно сделать следующие выводы:

- при обследовании технического состояния здания полученной информации достаточно для принятия обоснованного решения о возможности его дальнейшей успешной и безаварийной эксплуатации;
- техническое состояние здания находится в исправном состоянии, что характеризуется отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности;
- при визуальном обследовании, дефектов и повреждений, снижающих устойчивость и жесткость несущих конструкций, не обнаружено, следовательно, детальное инструментальное обследование не требуется;
- состояние инженерных систем, электрических сетей и коммуникаций в удовлетворительном работоспособном состоянии;
- в помещениях здания обеспечены оптимальные комфортные параметры микроклимата и качества воздуха в обслуживаемых зонах;
- параметры освещенности исключают высокую зрительную нагрузку при длительном пребывании людей;
- здание и его жизнеобеспечивающее оборудование соответствует технологическим, архитектурно-строительным, экономическим и санитарно-гигиеническим требованиям, отвечает требованиям качества и соответствует назначению, а также обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

Заключение составлено на момент обследования в декабре 2020 г.

ООО «Активно-Инвест»

Технический специалист



Игорь Романюк

23

#### 2.5. Список использованных источников

1. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
2. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».
3. ТСН 31-315-99 г. Москвы (МГСН 4.13-97) «Предприятия розничной торговли (с Именными 1, 2, 3)».
4. СП 4.13.130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
5. ГОСТ 27751-88 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения по расчету» (с Изменением N 1).
6. СП 2.131.30.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» (с Изменением N 1).
7. ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».
8. СП 23-102-2003 «Естественное освещение жилых и общественных зданий».
9. Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Технический регламент в требованиях пожарной безопасности».
10. СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования».
11. СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство».
12. ВСН 48-86(р) «Правила безопасности при проведении обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта».
13. СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» (с Изменением N 1).
14. РД 22-01-97 «Требования к проведению оценки безопасности эксплуатации производственных зданий и сооружений, поднадзорных промышленных производств и объектов».
15. Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
16. СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003».
17. СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85\*».
18. СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».
19. Правила устройства электроустановок (ПУЭ). Глава 1.7 Земление и защитные меры электробезопасности (Издание седьмое).
20. СП 134.13330.2012 «Системы электросвязи зданий и сооружений. Основные положения проектирования».
21. СП 5.131.30.2009 «Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования» (с Изменением N 1).

24

22. СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (С Изменением №1).

#### 2.6. Приложения

1. Технический паспорт на здание.
2. Проектная документация.
3. Заключение строительно-технической экспертизы.

Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и складские зоны объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного периода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

**Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м**

Таблица 207

| Тип ремонта   | Стоимость работ, руб./кв. м | Стоимость материалов, руб./кв. м | Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м |
|---------------|-----------------------------|----------------------------------|--|
| Косметический | 1 450                       | 725                              | 2 175  |
| Эконом        | 2 717                       | 1 359                            | 4 076  |
| Стандарт      | 4 120                       | 2 060                            | 6 180  |
| Премиум       | 7 667                       | 3 834                            | 11 501   |

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 208 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

**Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м**

Таблица 208

| Тип ремонта   |               | аналог      |               |        |          |         |
|---------------|---------------|-------------|---------------|--------|----------|---------|
|               |               | Без отделки | Косметический | Эконом | Стандарт | Премиум |
| объект оценки | Без отделки   | 0           | -2175         | -4076  | -6180    | -11501  |
|               | Косметический | 2175        | 0             | -1901  | -4005    | -9326   |
|               | Эконом        | 4076        | 1901          | 0      | -2105    | -7425   |
|               | Стандарт      | 6180        | 4005          | 2105   | 0        | -5321   |
|               | Премиум       | 11501       | 9326          | 7425   | 5321     | 0       |

324



| № п/п | Наименование                           | Средние сроки исполнения, мес. |        |        |        |        |           |         |        |
|-------|--|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|-----------|---------|--------|
|       |  |                                |        |        |        |        |           |         |        |
| 1     | Противопожарные                        |                                |        |        |        |        |           |         |        |
|       | Пруцк                                  | 4...7                          | 5...8  | 5...8  | 6...8  |        | 5...9     |         |        |
|       | Кари                                   | 5...8                          | 5...8  | 6...9  |        |        | 4,5...5,5 |         |        |
|       | Москва                                 | 4...6                          | 5...8  | 5...7  | 6...9  | 6...9  | 6...12    | 6...10  | 5...11 |
|       | Московская область (10-40 км. от МКАД) | 6...10                         | 8...11 | 7...10 | 6...9  | 8...10 | 8...12    | 5...10  | 6...12 |
| 2     | Санкт-Петербург                        | 5...8                          | 7...9  | 6...8  | 5...9  | 5...8  | 6...10    |         |        |
|       | Тарифные                               |                                |        |        |        |        |           |         |        |
|       | Пруцк                                  | 3...6                          | 4...6  | 4...5  | 3...5  | 4...6  | 4...8     | 2...3   |        |
|       | Кари                                   | 4...6                          | 4...7  | 3...6  | 4...5  | 4...5  | 4...7     |         |        |
|       | Москва                                 | 3...6                          | 4...7  | 3...6  | 3...7  | 4...8  | 4,5...9   | 3,5...8 | 2...7  |
| 3     | Московская область (10-40 км. от МКАД) | 4...8                          | 5...9  | 5...8  | 4...7  | 5...8  | 5...9     | 2...8   | 1...6  |
|       | Офисные                                |                                |        |        |        |        |           |         |        |
|       | Москва                                 | 3...8                          | 4...8  | 4...7  | 4...6  | 4...8  | 6...10    | 5...12  | 5...10 |
|       | Московская область (10-40 км. от МКАД) | 6...8                          | 6...9  | 7...9  | 7...11 | 8...10 | 8...11    |         | 6...12 |
|       | Пруцк                                  | 4...6                          | -      | -      | -      | 3...5  | 4...6     |         |        |
| 4     | Санкт-Петербург                        | 4...8                          | 5...7  | 4...8  | 4...7  | 5...8  | 7...10    |         |        |
|       | Гостиницы                              |                                |        |        |        |        |           |         |        |
|       | Москва                                 | 8...11                         | 8...10 | 7...9  | 7...8  | 7...8  | 7...9     |         | 9...14 |
|       | Московская область (10-40 км. от МКАД) | 8...10                         | 9...11 | 8...10 | -      | 9...11 | 9...12    |         | 8...16 |
|       |  |                                |        |        |        |        |           |         |        |

**1.14. УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Таблица 72. Учет НДС при оценке объектов недвижимости

| № п/п | Объекты сделок   | Обоснование  | Налогооблагается  |
|-------|--|--------------|-------------------|
| 1.    | Продажа жилых домов, доли в них  | Ст.149 НК РФ | НДС не облагается |
| 2.    | Продажа жилых помещений, доли в них  | Ст.149 НК РФ |                   |
| 3.    | Продажа земельных участков (доли в них)  | Ст.146 НК РФ |                   |
| 4.    | Арендные платежи за ЗУ государственной, муниципальной собственности  | Ст.149 НК РФ |                   |
| 5.    | Арендные платежи за ЗУ с правом собственности юридического лица  | Ст.146 НК РФ |                   |
| 6.    | Выкуп недвижимого имущества в порядке приватизации у государственных, муниципальных предприятий  | Ст.146 НК РФ |                   |
| 7.    | Продажа (передача) государственного (муниципального) имущества, в порядке, установленном ФЗ-159 от 22.07.2008 г.   | Ст.146 НК РФ |                   |
| 8.    | Передача на безвозмездной основе объектов жилого, социально-культурного и жилищно-коммунального хозяйства органами государственной (муниципальной) власти      | Ст.146 НК РФ |                   |
| 9.    | Работы по сохранению (выявлению) объектов культурного наследия   | Ст.149 НК РФ |                   |
| 10.   | Уступка (перуступка, приобретение) прав требований кредитора по обязательствам   | Ст.149 НК РФ |                   |
| 1.    | Уступка прав по договорам аренды земельных участков, продажа прав на заключение договоров аренды земельных участков  | Ст.155 НК РФ | НДС облагается    |
| 2.    | Арендные платежи за ЗУ с правом собственности юридического лица  | Ст.146 НК РФ |                   |
| 3.    | Продажа, предоставление в аренду государственного (муниципального) имущества, составляющего государственную казну РФ, субъекта РФ (муниципального образования) | Ст.161 НК РФ |                   |
| 4.    | Реализация имущества по решению суда (за исключением случаев банкротства)  | Ст.161 НК РФ |                   |
| 5.    | Реализация имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ банкротами   | Ст.161 НК РФ |                   |
| 6.    | Продажа предприятия как имущественного комплекса   | Ст.158 НК РФ |                   |
| 7.    | Компенсация в связи с изъятием земельного участка для государственных (муниципальных) нужд   | Ст.146 НК РФ |                   |

113





Страница: 0...9  
1 | 2

[Экспорт найденных данных  
в формат MS Excel](#)

| Облигация, выпуск | Дата погашен. | Состояние   | Котировки* |         | Последняя сделка |       | Цены за день |         |         |         | Доходность, % год |        |       | Объемы за день |               | Дата торгов |
|-------------------|---------------|-------------|------------|---------|------------------|-------|--------------|---------|---------|---------|-------------------|--------|-------|----------------|---------------|-------------|
|                   |               |             | поп.       | прод.   | цена             | изм.  | откр.        | мин.    | макс.   | средн.  | полп.             | средн. | сред. | валют.         | RUB           |             |
| ОФЗ-26230-ПД      | 16.03.2039    | В обращении | 106.072    | 106.248 | 106.068          | -0.58 | 106.5        | 106     | 106.649 | 106.165 | 7.22              | 7.21   | 418   | 965781         | 1 025 278 476 | 11.05.2021  |
| ОФЗ-46020-АД      | 06.02.2036    | В обращении | 99.1       | 99.3    | 99.3             | -0.10 | 99.1         | 99.1    | 99.4    | 99.268  | 7.1               | 7.1    | 42    | 793            | 787 199       | 11.05.2021  |
| ОФЗ-26233-ПД      | 18.07.2035    | В обращении | 91.079     | 91.098  | 91.098           | -0.52 | 91.649       | 91.078  | 91.69   | 91.255  | 7.23              | 7.21   | 969   | 3831924        | 3 588 142 865 | 11.05.2021  |
| ОФЗ-29010-ПК      | 06.12.2034    | В обращении | 107.951    | 107.964 | 107.951          | -0.05 | 107.95       | 107.95  | 107.964 | 107.952 | 5.01              | 5.01   | 42    | 1019           | 1 100 030     | 11.05.2021  |
| ОФЗ-26225-ПД      | 10.05.2034    | В обращении | 101.72     | 101.776 | 101.776          | -0.42 | 102.234      | 101.603 | 102.234 | 101.763 | 7.16              | 7.16   | 275   | 14810          | 15 085 408    | 11.05.2021  |
| ОФЗ-26221-ПД      | 23.03.2033    | В обращении | 105.198    | 105.23  | 105.198          | -0.44 | 105.639      | 105.146 | 105.707 | 105.229 | 7.17              | 7.16   | 280   | 3373           | 3 552 108     | 11.05.2021  |
| ОФЗ-29017-ПК      | 25.08.2032    | В обращении | 96.96      | 97.129  | 97.13            |       | 97.13        | 96.951  | 97.13   | 97.116  |                   |        | 5     | 13             | 12 625        | 11.05.2021  |
| ОФЗ-29009-ПК      | 05.05.2032    | В обращении | 106.071    | 106.095 | 106.071          | -0.03 | 106.331      | 106.071 | 106.331 | 106.076 | 5.23              | 5.23   | 38    | 956            | 1 014 086     | 11.05.2021  |
| ОФЗ-29018-ПК      | 26.11.2031    | В обращении | 97.031     | 97.5    | 97.5             | +0.49 | 97.999       | 97.001  | 98      | 97.5    |                   |        | 21    | 148            | 144 300       | 11.05.2021  |
| ОФЗ-26218-ПД      | 17.09.2031    | В обращении | 111.14     | 111.149 | 111.149          | -0.50 | 112.097      | 111.04  | 112.097 | 111.241 | 7.09              | 7.08   | 246   | 70302          | 78 224 020    | 11.05.2021  |
| ОФЗ-26235-ПД      | 12.03.2031    | В обращении | 92.26      | 92.3    | 92.3             | -0.55 | 92.939       | 92.26   | 92.99   | 92.364  | 7.12              | 7.11   | 213   | 576260         | 532 259 684   | 11.05.2021  |
| ОФЗ-29013-ПК      | 18.09.2030    | В обращении | 97.244     | 97.423  | 97.423           | -0.01 | 97.43        | 97.25   | 97.43   | 97.283  |                   |        | 13    | 669            | 650 823       | 11.05.2021  |
| Казахстан-11-об   | 11.09.2030    | В обращении | 96.75      | 96.97   | 96.97            | -0.39 | 96.7         | 96.69   | 97.35   | 96.96   | 7.59              | 7.59   | 104   | 917            | 889 129       | 11.05.2021  |
| ОФЗ-52003-ИН      | 17.07.2030    | В обращении | 98.601     | 98.65   | 98.65            | -0.07 | 98.978       | 98.502  | 98.98   | 98.715  | 2.68              | 2.68   | 1573  | 12082          | 12 356 290    | 11.05.2021  |
| ОФЗ-26228-ПД      | 10.04.2030    | В обращении | 105.088    | 105.149 | 105.149          | -0.54 | 105.44       | 105.088 | 105.763 | 105.158 | 6.99              | 6.99   | 414   | 38805          | 40 825 933    | 11.05.2021  |
| ОФЗ-29008-ПК      | 03.10.2029    | В обращении | 104.851    | 104.853 | 104.851          | +0.00 | 105.096      | 104.851 | 105.096 | 104.852 | 4.92              | 4.92   | 35    | 785            | 823 088       | 11.05.2021  |
| ОФЗ-46012-АД      | 05.09.2029    | В обращении | 105        | 108.932 | 106              | +1.00 | 109          | 106     | 109     | 107     | 5.86              | 5.69   | 3     | 3              | 3 050         | 11.05.2021  |
| ОФЗ-29019-ПК      | 18.07.2029    | В обращении | 97.371     | 97.75   |                  |       |              |         |         |         |                   |        |       |                |               | 11.05.2021  |
| ОФЗ-26224-ПД      | 23.05.2029    | В обращении | 100.271    | 100.351 | 100.351          | -0.44 | 101          | 100.258 | 101     | 100.36  | 6.96              | 6.96   | 323   | 9362           | 9 403 730     | 11.05.2021  |
| ОФЗ-29015-ПК      | 18.10.2028    | В обращении | 97.41      | 97.58   | 97.58            | +0.17 | 97.45        | 97.45   | 97.58   | 97.563  |                   |        | 4     | 78             | 76 099        | 11.05.2021  |
| ОФЗ-26236-ПД      | 17.05.2028    | В обращении | 94.311     | 94.5    | 94.549           | +0.17 | 94.371       | 94.3    | 94.599  | 94.36   | 6.8               | 6.83   | 117   | 486747         | 459 294 551   | 11.05.2021  |
| ОФЗ-52002-ИН      | 02.02.2028    | В обращении | 99.101     | 99.198  | 99.198           | -0.00 | 99.676       | 99.01   | 99.677  | 99.1    | 2.65              | 2.66   | 39    | 39436          | 44 532 798    | 11.05.2021  |
| ОФЗ-26212-ПД      | 19.01.2028    | В обращении | 101.752    | 101.8   | 101.755          | -0.25 | 102.184      | 101.751 | 102.184 | 101.837 | 6.83              | 6.81   | 518   | 243296         | 247 778 335   | 11.05.2021  |
| ОФЗ-26232-ПД      | 06.10.2027    | В обращении | 96.7       | 96.768  | 96.667           | -0.32 | 96.761       | 96.666  | 96.99   | 96.728  | 6.76              | 6.74   | 174   | 18840          | 18 219 472    | 11.05.2021  |
| ОФЗ-29020-ПК      | 22.09.2027    | В обращении | 97.848     | 97.849  | 97.848           | +0.09 | 97.76        | 97.76   | 97.848  | 97.775  |                   |        | 2     | 6              | 5 866         | 11.05.2021  |

Справочник оценщика недвижимости -2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия обновлено на октябрь, 2020 г.

**Значения текущей доходности недвижимости,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 46

| усредненные данные по России     |         |                        |       |
|----------------------------------|---------|------------------------|-------|
| Класс объектов                   | Среднее | Доверительный интервал |       |
| 1. Офисные объекты               | 8,7%    | 7,9%                   | 9,4%  |
| 2. Торговые объекты              | 9,7%    | 8,8%                   | 10,6% |
| 3. Объекты свободного назначения | 9,6%    | 8,7%                   | 10,5% |

**Границы расширенного интервала значений текущей  
доходности недвижимости**

Таблица 47

| усредненные данные по России     |         |                      |       |
|----------------------------------|---------|----------------------|-------|
| Класс объектов                   | Среднее | Расширенный интервал |       |
| 1. Офисные объекты               | 8,7%    | 6,2%                 | 11,1% |
| 2. Торговые объекты              | 9,7%    | 7,0%                 | 12,4% |
| 3. Объекты свободного назначения | 9,6%    | 6,9%                 | 12,4% |

## Расчет действительного валового дохода от аренды помещений АО «Альфа-Банк»

| № пом | Площадь<br>(м.кв.) | Арендная ставка руб./мес. (с НДС) |           |             |               |              |             |              |             |              |           |             |
|-------|--------------------|-----------------------------------|-----------|-------------|---------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-----------|-------------|
|       |                    | Июнь 2020                         | Июль 2020 | Август 2020 | Сентябрь 2020 | Октябрь 2020 | Ноябрь 2020 | Декабрь 2020 | Январь 2021 | Февраль 2021 | Март 2021 | Апрель 2021 |
| 01    | 132,60             | 134 847                           | 134 847   | -           | -             | -            | -           | -            | -           | -            | -         | -           |
| 02    | 53,70              | 67 125                            | 67 125    | 67 125      | -             | -            | -           | -            | -           | -            | -         | -           |
| 03    | 81,20              | 85 260                            | 85 260    | 85 260      | 85 260        | 85 260       | 85 260      | 85 260       | 85 260      | 85 260       | 85 260    | 85 260      |
| 04    | 48,40              | 60 137                            | 60 137    | 60 137      | 60 137        | 60 137       | 60 137      | 60 137       | 60 137      | 60 137       | 60 137    | 60 137      |
| 05-13 | 1 536,66           | 1 298 704                         | 1 298 704 | 1 298 704   | 1 298 704     | 1 298 704    | 1 298 704   | 1 298 704    | 1 298 704   | 1 298 704    | 1 298 704 | 1 298 704   |
| 14-17 | 858,10             | 200 000                           | 200 000   | 200 000     | 200 000       | 200 000      | 200 000     | 200 000      | -           | -            | -         | -           |
| 18    | 71,60              | 65 957                            | 65 957    | 66 326      | 66 326        | 66 326       | 66 326      | 87 876       | 87 876      | 87 876       | 66 326    | 66 326      |
| 19    | 78,03              | 115 537                           | 115 537   | 115 537     | 115 537       | 115 537      | 115 537     | 115 537      | 115 537     | 115 537      | 115 537   | 115 537     |
| 20.1  | 52,38              | 47 142                            | 47 142    | 47 142      | 47 142        | 47 142       | 47 142      | 47 142       | 47 142      | 47 142       | 47 142    | 47 142      |
| 20.2  | 191,72             | 125 000                           | 125 000   | 125 000     | 125 000       | -            | -           | -            | -           | -            | -         | -           |
| 21    | 50,20              | 51 051                            | 51 051    | -           | -             | -            | 51 051      | 51 051       | 75 300      | 75 300       | 51 051    | 51 051      |
| 22    | 7,70               | 10 336                            | 10 336    | 10 336      | 10 336        | 10 336       | 10 336      | 10 336       | 10 336      | 10 336       | 10 336    | 10 336      |
| 23    | 5,00               | -                                 | -         | -           | -             | -            | -           | 15 000       | 15 000      | 15 000       | 15 000    | 15 000      |
| 101   | 304,10             | 388 610                           | 400 056   | 352 513     | 283 892       | 359 654      | 451 049     | 360 379      | 329 553     | 197 087      | 201 811   | 398 214     |
| 102   | 87,30              | 130 950                           | 130 950   | 130 950     | 177 559       | 177 559      | 179 187     | 280 030      | 179 187     | 179 187      | 179 187   | 179 187     |
| 103   | 198,00             | 180 604                           | 377 787   | 233 053     | 219 618       | 313 681      | 245 548     | 214 574      | 208 017     | 200 000      | 241 709   | 219 526     |
| 104   | 23,86              | 53 382                            | 53 382    | 53 382      | 53 382        | 53 382       | 53 382      | 53 382       | 53 382      | 53 382       | 53 382    | 53 382      |
| 105   | 91,50              | 162 672                           | 162 672   | 162 672     | 162 672       | 162 672      | 162 672     | 162 672      | 271 119     | 271 119      | 271 119   | 338 899     |
| 106   | 180,20             | 200 764                           | 200 764   | 200 764     | 200 764       | 200 764      | 200 764     | 200 764      | 200 764     | 200 764      | 200 764   | 200 764     |
| 107   | 172,00             | 260 000                           | 260 000   | 260 000     | 260 000       | 260 000      | 260 000     | 260 000      | 339 621     | 339 621      | 339 621   | 339 621     |
| 108.1 | 81,84              | 230 052                           | 230 052   | 230 052     | 230 052       | 230 052      | 230 052     | 230 052      | 230 052     | 230 052      | 230 052   | 230 052     |
| 108.2 | 217,66             | -                                 | -         | -           | -             | -            | -           | -            | -           | -            | -         | -           |
| 109   | 38,10              | 116 237                           | 116 237   | 116 237     | 116 237       | 116 237      | 116 237     | 116 237      | 116 237     | 116 237      | 116 237   | 116 237     |
| 110   | 50,30              | -                                 | -         | -           | -             | -            | -           | -            | -           | -            | -         | -           |
| 111   | 3 277,00           | 1 942 412                         | 1 942 412 | 1 942 412   | 2 039 531     | 2 039 531    | 2 039 531   | 2 039 531    | 2 039 531   | 2 039 531    | 2 039 531 | 2 039 531   |
| 112   | 31,00              | 60 687                            | 60 687    | 60 687      | 60 687        | 60 687       | 60 687      | 60 687       | 60 687      | -            | -         | -           |
| 113   | 36,90              | 99 630                            | 99 630    | 99 630      | 99 630        | 99 630       | 99 630      | 99 630       | 99 630      | 99 630       | 99 630    | 99 630      |
| 114   | 50,60              | 232 331                           | 232 331   | 232 331     | 232 331       | 232 331      | 232 331     | 232 331      | 232 331     | 232 331      | 232 331   | 232 331     |
| 115   | 102,70             | 51 233                            | 67 111    | -           | 100 000       | 100 000      | 108 635     | 127 478      | 100 000     | 100 000      | 100 000   | 100 000     |
| 116   | 97,00              | 77 247                            | 126 542   | 130 143     | 117 367       | 115 176      | 152 064     | 177 542      | 122 920     | 98 048       | 105 896   | 98 048      |

Источник: анализ Исполнителя

## Расчет действительного валового дохода от аренды помещений АО «Альфа-Банк» (продолжение)

| № пом | Площадь<br>(м.кв.) | Арендная ставка руб./мес. (с НДС) |           |             |               |              |             |              |             |              |           |             |
|-------|--------------------|-----------------------------------|-----------|-------------|---------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-----------|-------------|
|       |                    | Июнь 2020                         | Июль 2020 | Август 2020 | Сентябрь 2020 | Октябрь 2020 | Ноябрь 2020 | Декабрь 2020 | Январь 2021 | Февраль 2021 | Март 2021 | Апрель 2021 |
| 117   | 97,00              | 107 779                           | 166 800   | 168 574     | 132 276       | 119 165      | 121 428     | 247 656      | 202 035     | 134 044      | 161 937   | 119 824     |
| 118   | 103,90             | 200 417                           | 200 417   | 200 417     | 200 417       | 200 417      | 200 417     | 286 309      | 180 000     | 180 000      | 180 000   | 180 000     |
| 119   | 54,40              | -                                 | -         | -           | -             | -            | -           | -            | -           | -            | 119 680   | 119 680     |
| 120   | 1 398,80           | -                                 | -         | -           | -             | -            | 51 993      | 394 536      | 336 904     | 372 542      | 553 103   | 602 883     |
| 121   | 215,40             | 267 611                           | 385 160   | 226 720     | 199 436       | 199 202      | 229 569     | 156 067      | 195 055     | 118 478      | 147 803   | 230 414     |
| 122   | 0,00               | -                                 | -         | -           | -             | -            | -           | -            | -           | -            | -         | -           |
| 201   | 281,70             | 266 759                           | 266 759   | 266 759     | 266 759       | 381 084      | 381 084     | 381 084      | 381 084     | 381 084      | 381 084   | 381 084     |
| 202   | 261,90             | 237 708                           | 237 708   | -           | -             | -            | 209 520     | 209 520      | 209 520     | 209 520      | 209 520   | 209 520     |
| 203   | 86,60              | 150 666                           | 150 666   | 150 666     | 150 666       | 150 666      | 150 666     | 150 666      | 129 900     | 129 900      | 129 900   | 129 900     |
| 204   | 72,80              | 125 070                           | 125 070   | 125 070     | -             | -            | -           | -            | -           | -            | -         | -           |
| 205   | 69,50              | 98 968                            | 98 968    | 113 207     | 99 901        | 123 686      | 123 686     | 123 686      | 104 250     | 104 250      | 104 250   | 123 686     |
| 206   | 72,20              | 110 136                           | -         | -           | -             | -            | -           | -            | -           | -            | -         | -           |
| 207   | 72,50              | 105 064                           | 105 064   | 105 064     | 110 593       | 110 593      | 110 593     | 110 593      | 110 593     | 110 593      | 110 593   | 110 593     |
| 208   | 73,40              | 94 052                            | 94 052    | 94 052      | 94 052        | 94 052       | 94 052      | 94 052       | 110 000     | 110 000      | 110 000   | 90 000      |
| 209   | 73,10              | 138 637                           | 145 628   | 162 447     | 74 034        | 69 843       | 65 627      | 130 001      | 130 001     | 130 001      | 80 648    | 88 997      |
| 210   | 90,60              | 199 320                           | 199 320   | 199 320     | 199 320       | 199 320      | 199 320     | 199 320      | 199 320     | 199 320      | 199 320   | 199 320     |
| 211   | 71,60              | -                                 | -         | -           | 71 600        | 71 600       | 71 600      | 71 600       | 71 600      | 71 600       | 71 600    | 71 600      |
| 212   | 71,70              | 100 000                           | 100 000   | 100 000     | 121 890       | 121 890      | 121 890     | -            | -           | -            | 71 700    | 71 700      |
| 213   | 144,70             | 163 779                           | 303 925   | 340 435     | 220 071       | 267 730      | 306 328     | 277 400      | 183 281     | 219 615      | 174 012   | 216 613     |
| 214   | 44,50              | 93 000                            | 93 000    | 93 000      | 93 000        | 109 968      | 109 968     | 109 968      | 109 968     | 109 968      | 109 968   | 109 968     |
| 215   | 60,30              | 80 500                            | 80 500    | 80 500      | 98 115        | 98 115       | 98 115      | 98 115       | 98 115      | 98 115       | 98 115    | 98 115      |
| 216   | 2 292,90           | 103 020                           | 102 034   | 102 034     | 102 034       | 102 034      | 244 521     | 317 799      | 896 456     | 566 089      | 588 370   | 424 905     |
| 217   | 841,80             | 46 299                            | 46 299    | 46 299      | 46 299        | 46 299       | 46 299      | 46 299       | 46 299      | 46 299       | 46 299    | 46 299      |
| 218   | 239,90             | 106 949                           | 151 965   | 187 902     | 111 736       | 92 405       | 81 283      | 102 220      | 66 967      | 90 970       | 124 527   | 149 035     |
| 219   | 507,60             | 383 118                           | 438 602   | 531 192     | 221 943       | 218 936      | 217 178     | 273 599      | 170 606     | 162 124      | 229 925   | 281 471     |
| 220   | 163,50             | 202 297                           | 202 297   | 202 297     | 202 297       | 202 297      | 202 297     | 202 297      | 202 297     | 202 297      | 202 297   | 202 297     |
| 221   | 157,30             | 216 773                           | 216 773   | 216 773     | 216 773       | 216 773      | 216 773     | 216 773      | 309 676     | 309 676      | 309 676   | 309 676     |
| 222   | 109,70             | 32 984                            | 50 504    | 76 657      | 50 000        | 50 000       | 50 000      | 50 000       | 50 000      | 50 000       | 50 000    | 50 000      |
| 223   | 166,00             | 274 175                           | 274 175   | 274 175     | 274 175       | 274 175      | 274 175     | 274 175      | 166 000     | 166 000      | 177 761   | 181 147     |
| 224   | 284,20             | 250 096                           | 250 096   | 250 096     | -             | -            | -           | -            | -           | -            | -         | -           |
| 225   | 267,20             | 275 000                           | 275 000   | 275 000     | 300 000       | 300 000      | 300 000     | 300 000      | 300 000     | 300 000      | 300 000   | 330 000     |

Источник: анализ Исполнителя

## Расчет действительного валового дохода от аренды помещений АО «Альфа-Банк» (продолжение)

| № пом   | Площадь<br>(м.кв.) | Арендная ставка руб./мес. (с НДС) |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |
|---|--------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|   |                    | Июнь 2020                         | Июль 2020         | Август 2020       | Сентябрь 2020     | Октябрь 2020      | Ноябрь 2020       | Декабрь 2020      | Январь 2021       | Февраль 2021      | Март 2021         | Апрель 2021       |                    |
| 226   | 220,00             | 229 746                           | 352 763           | 352 763           | 352 763           | 352 763           | 352 763           | 352 763           | 352 763           | 352 763           | 352 763           | 352 763           | 352 763            |
| 229   | 55,20              | 55 200                            | 55 200            | 55 200            | 55 200            | 55 200            | 55 200            | 55 200            | 55 200            | 55 200            | 55 200            | 55 200            | 55 200             |
| 230   | 42,20              | 35 167                            | 35 167            | 35 167            | 35 167            | 35 167            | 35 167            | 35 167            | 35 167            | 35 167            | 35 167            | 35 167            | 35 167             |
| 231.1   | 25,50              | 26 775                            | 26 775            | 26 775            | 38 250            | 26 775            | 26 775            | 26 775            | 38 250            | 38 250            | 38 250            | 38 250            | 38 250             |
| 231.2   | 15,10              | 6 450                             | 6 450             | 6 450             | 6 450             | 6 450             | 6 450             | 6 450             | 6 450             | 6 450             | 6 450             | 6 450             | 6 450              |
| 233   | 81,00              | 119 358                           | 119 358           | 119 358           | 119 358           | 119 358           | 119 358           | 119 358           | 170 512           | 170 512           | 170 512           | 170 512           | 170 512            |
| 235   | 310,70             | 80 285                            | 80 285            | 80 285            | 80 285            | 80 285            | 80 285            | 80 285            | 80 285            | 80 285            | 80 285            | 80 285            | 80 285             |
| 227   | 52,20              | -                                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                  |
| 232   | 43,50              | -                                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                  |
| 234   | 18,50              | 30 102                            | 30 102            | 30 102            | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                  |
| 236-237   | 199,00             | -                                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                  |
| 238   | 28,60              | -                                 | 15 000            | 15 000            | 15 000            | 15 000            | 15 000            | 15 000            | 15 000            | 15 000            | 15 000            | 15 000            | 15 000             |
| 239   | 8,50               | -                                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | 20 400            | 20 400            | 20 400            | 20 400            | 20 400             |
| 240   | 3,50               | -                                 | -                 | -                 | -                 | -                 | 2 000             | 2 000             | 2 000             | 2 000             | 2 000             | 2 000             | 2 000              |
| 241   | 11,60              | -                                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | 5 220              |
| <b>Сумма действительного валового дохода в каждом месяце, руб./мес. с НДС</b>   |                    | <b>11 461 166</b>                 | <b>12 203 591</b> | <b>11 590 148</b> | <b>10 722 023</b> | <b>10 916 045</b> | <b>11 497 640</b> | <b>12 103 064</b> | <b>12 114 278</b> | <b>11 500 792</b> | <b>11 978 878</b> | <b>12 304 888</b> | <b>12 304 888</b>  |
| <b>Среднемесячное значение действительного валового дохода, руб./мес. С НДС</b> |                    |                                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   | <b>11 672 047</b>  |
| <b>Годовое значение действительного валового дохода, руб./год с НДС</b>         |                    |                                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   | <b>140 064 560</b> |

Источник: анализ Исполнителя

## Расчет действительного валового дохода от аренды помещений АО «Альфа-Банк»

| Тип площади | Площадь (м.кв.) | Арендная ставка руб./мес. (с НДС) |           |             |               |              |             |              |             |              |           |             |
|-------------|-----------------|-----------------------------------|-----------|-------------|---------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-----------|-------------|
|             |                 | Июнь 2020                         | Июль 2020 | Август 2020 | Сентябрь 2020 | Октябрь 2020 | Ноябрь 2020 | Декабрь 2020 | Январь 2021 | Февраль 2021 | Март 2021 | Апрель 2021 |
| остров      | 9,72            | -                                 | -         | -           | -             | 58 320       | 58 320      | 58 320       | 58 320      | 58 320       | 58 320    | 58 320      |
| остров      | 5,40            | 30 753                            | 30 753    | 30 753      | 30 753        | 30 753       | 30 753      | 30 753       | 30 753      | 30 753       | 30 753    | 30 753      |
| остров      | 1,00            | -                                 | -         | -           | -             | -            | -           | -            | -           | -            | 7 000     | 7 000       |
| остров      | 3,60            | -                                 | -         | -           | -             | -            | -           | -            | -           | -            | 10 800    | 10 800      |
| остров      | 1,00            | 4 000                             | 4 000     | 4 000       | 4 000         | 4 000        | 4 000       | 4 000        | 4 000       | 4 000        | 4 000     | 4 000       |
| остров      | 5,90            | 33 660                            | 33 660    | 33 660      | 33 660        | 33 660       | 33 660      | 33 660       | 33 660      | 33 660       | 33 660    | 33 660      |
| остров      | 7,20            | 23 000                            | 23 000    | 23 000      | 32 949        | 32 949       | 32 949      | 32 949       | 32 949      | 32 949       | 32 949    | 32 949      |
| остров      | 17,00           | 4 322                             | 4 322     | 4 322       | 4 322         | 4 322        | 17 288      | 17 288       | 17 288      | 17 288       | 17 288    | 17 288      |
| остров      | 10,00           | -                                 | 36 000    | 36 000      | 36 000        | 36 000       | 36 000      | 36 000       | 36 000      | 36 000       | 36 000    | 36 000      |
| терминал    | 1,00            | 7 383                             | 7 383     | 7 383       | 7 383         | 7 383        | 7 383       | 7 383        | 7 383       | 7 383        | 7 383     | 7 383       |
| терминал    | 1,00            | 7 445                             | 7 445     | 7 445       | 7 445         | 7 445        | 7 445       | 7 445        | 7 445       | 7 445        | 7 445     | 7 445       |
| терминал    | 2,00            | 5 900                             | 5 900     | 5 900       | 5 900         | 5 900        | 5 900       | 5 900        | 5 900       | 5 900        | 5 900     | 5 900       |
| остров      | 1,00            | 4 068                             | 4 068     | 4 068       | 4 068         | 4 068        | 4 068       | 4 068        | 4 068       | 4 068        | 4 068     | 4 068       |
| остров      | 1,00            | 7 742                             | 7 742     | 7 742       | 7 742         | 7 742        | 7 742       | 7 742        | 7 742       | 7 742        | 7 742     | 7 742       |
| остров      | 1,00            | 6 610                             | 6 610     | 6 610       | 6 610         | 6 610        | 6 610       | 6 610        | 6 610       | 6 610        | 6 610     | 6 610       |
| остров      | 1,00            | 7 119                             | 7 119     | 7 119       | 7 119         | 7 119        | 7 119       | 7 119        | 7 119       | 7 119        | 7 119     | 7 119       |
| остров      | 5,74            | 39 000                            | 39 000    | 39 000      | 39 000        | 39 000       | 39 000      | 39 000       | 39 000      | 39 000       | 39 000    | 39 000      |
| остров      | 2,50            | 37 159                            | 37 159    | 37 159      | 37 159        | 37 159       | 37 159      | 37 159       | 37 159      | 37 159       | 37 159    | 37 159      |
| остров      | 18,50           | 67 164                            | 67 164    | 67 164      | 95 949        | 95 949       | 95 949      | 95 949       | 95 949      | 95 949       | 95 949    | 95 949      |
| остров      | 4,00            | -                                 | -         | 30 000      | 30 000        | 30 000       | 30 000      | 30 000       | 30 000      | 30 000       | 30 000    | 30 000      |
| остров      | 6,00            | 30 622                            | 30 622    | 30 622      | 30 622        | 30 622       | 30 622      | 30 622       | 30 622      | 30 622       | 30 622    | 30 622      |
| остров      | 4,00            | 10 170                            | 10 170    | 10 170      | 10 170        | 10 170       | 10 170      | 10 170       | 10 170      | 10 170       | 10 170    | 10 170      |
| остров      | 17,40           | 29 443                            | 29 443    | 29 443      | 29 443        | 29 443       | 29 443      | 29 443       | 29 443      | 29 443       | 29 443    | 29 443      |
| остров      | 12,00           | 67 119                            | 67 119    | 67 119      | 67 119        | 67 119       | 67 119      | 67 119       | 67 119      | 67 119       | 67 119    | 67 119      |
| остров      | 10,00           | 27 966                            | 27 966    | 27 966      | 27 966        | 27 966       | 27 966      | 27 966       | 27 966      | 27 966       | 27 966    | 27 966      |
| остров      | 2,50            | 10 170                            | 10 170    | 10 170      | 10 170        | 10 170       | 10 170      | 10 170       | 10 170      | 10 170       | 10 170    | 10 170      |
| терминал    | 2,50            | 12 000                            | 12 000    | 12 000      | 12 000        | 12 000       | 12 000      | 12 000       | 12 000      | 12 000       | 12 000    | 12 000      |
| остров      | 1,00            | 8 921                             | 8 921     | 8 921       | 8 921         | 8 921        | 8 921       | 8 921        | 8 921       | 8 921        | 8 921     | 8 921       |
| остров      | 5,74            | -                                 | -         | -           | -             | -            | -           | -            | -           | 44 000       | 44 000    | 44 000      |
| остров      | 10,00           | 45 245                            | 45 245    | 45 245      | 45 245        | 30 000       | 30 000      | 30 000       | 30 000      | 30 000       | 30 000    | 30 000      |
| остров      | 6,16            | 37 211                            | 37 211    | 37 211      | 37 211        | 37 211       | 37 211      | 37 211       | 37 211      | 36 960       | 36 960    | 36 960      |
| терминал    | 1,00            | 10 169                            | 10 169    | 10 169      | 10 169        | 10 169       | 10 169      | 10 169       | 10 169      | 10 169       | 10 169    | 10 169      |

Источник: анализ Исполнителя

## Расчет действительного валового дохода от аренды помещений АО «Альфа-Банк» (продолжение)

| Тип площади   | Площадь (м.кв.) | Арендная ставка руб./мес. (с НДС) |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|---|-----------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   |                 | Июнь 2020                         | Июль 2020         | Август 2020       | Сентябрь 2020     | Октябрь 2020      | Ноябрь 2020       | Декабрь 2020      | Январь 2021       | Февраль 2021      | Март 2021         | Апрель 2021       |
| остров  | 21,50           | -                                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| остров  | 5,00            | 27 966                            | 27 966            | 27 966            | 27 966            | 27 966            | 27 966            | 27 966            | 27 966            | 27 966            | 27 966            | 27 966            |
| остров  | 1,00            | -                                 | -                 | -                 | -                 | 30 000            | 30 000            | 30 000            | 30 000            | 30 000            | 30 000            | 30 000            |
| остров  | 10,00           | 52 000                            | 52 000            | 52 000            | 52 000            | 52 000            | 52 000            | 52 000            | 52 000            | 52 000            | 52 000            | 52 000            |
| остров  | 1,50            | -                                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| остров  | 1,00            | 10 000                            | 10 000            | 10 000            | 10 000            | 10 000            | 10 000            | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| остров  | 2,00            | -                                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| остров  | 3,00            | -                                 | -                 | 10 000            | 10 000            | 10 000            | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>Сумма действительного валового дохода в каждом месяце, руб./мес с НДС</b>    |                 | <b>664 325</b>                    | <b>700 325</b>    | <b>740 325</b>    | <b>779 059</b>    | <b>852 135</b>    | <b>855 101</b>    | <b>845 101</b>    | <b>845 101</b>    | <b>888 850</b>    | <b>906 650</b>    | <b>906 650</b>    |
| <b>Среднемесячное значение действительного валового дохода, руб./мес. с НДС</b> |                 |                                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   | <b>816 693</b>    |
| <b>Годовое значение действительного валового дохода, руб./год с НДС</b>         |                 |                                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   | <b>9 800 314</b>  |
| з/у   | 60              | 33 600                            | 33 600            | 33 600            | 33 600            | 33 600            | 33 600            | 33 600            | 33 600            | 33 600            | 33 600            | 33 600            |
| з/у   | 180             | 44 100                            | 44 100            | 44 100            | 44 100            | 44 100            | 44 100            | 44 100            | 48 510            | 48 510            | 48 510            | 48 510            |
| з/у   | 40              | 30 508                            | 30 508            | 30 508            | 30 508            | 30 508            | 30 508            | 30 508            | 30 508            | 30 508            | 30 508            | 30 508            |
| <b>Сумма действительного валового дохода в каждом месяце, руб./мес. с НДС</b>   |                 | <b>108 208,47</b>                 | <b>108 208,47</b> | <b>108 208,47</b> | <b>108 208,47</b> | <b>108 208,47</b> | <b>108 208,47</b> | <b>108 208,47</b> | <b>112 618,47</b> | <b>112 618,47</b> | <b>112 618,47</b> | <b>112 618,47</b> |
| <b>Среднемесячное значение действительного валового дохода, руб./мес. с НДС</b> |                 |                                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   | <b>109 812</b>    |
| <b>Годовое значение действительного валового дохода, руб./год с НДС</b>         |                 |                                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   | <b>1 317 745</b>  |

Источник: анализ Исполнителя

## Расчет действительного валового дохода от аренды помещений ООО «Красноборское»

| № пом   | Площадь<br>(кв. м) | Арендная ставка руб./мес. (с НДС) |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
|---|--------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
|   |                    | Июнь 2020                         | Июль 2020        | Август 2020      | Сентябрь 2020    | Октябрь 2020     | Ноябрь 2020      | Декабрь 2020     | Январь 2021      | Февраль 2021     | Март 2021        | Апрель 2021      |                   |
| 123   | 33,1               | 39 000                            | 38 997           | 39 000           | 68 557           | 68 557           | 68 557           | 44 562           | 44 562           | 44 562           | 44 562           | 44 562           |                   |
| 124   | 24                 | -                                 | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | 24 000           | 24 000           | 24 000           |                   |
| 125   | 51,5               | -                                 | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                |                   |
| 126   | 22,5               | -                                 | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | 20 063           | 20 063           | 20 063           |                   |
| 127   | 35,6               | -                                 | 53 400           | 53 400           | 53 400           | 35 600           | 35 600           | 35 600           | 35 600           | 35 600           | 35 600           | 35 600           |                   |
| 128   | 39,5               | -                                 | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                |                   |
| 129   | 38,5               | 45 150                            | 45 150           | 45 150           | 45 150           | 45 150           | 45 150           | 45 150           | 45 150           | 45 150           | 45 150           | 45 150           |                   |
| 130   | 72,5               | -                                 | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                |                   |
| 131   | 18,1               | -                                 | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                |                   |
| 132   | 107                | 67 089                            | 67 089           | 67 089           | 67 089           | 67 089           | 67 089           | 67 089           | 67 089           | 67 089           | 67 089           | 67 089           |                   |
| 133   | 3525,22            | 1 797 862                         | 1 797 862        | 1 797 862        | 1 797 862        | 1 797 862        | 1 797 862        | 1 797 862        | 1 797 862        | 1 797 862        | 1 797 862        | 1 797 862        |                   |
| 134   | 1381,26            | -                                 | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                |                   |
| 162-189   | 133,2              | -                                 | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                |                   |
| 236-245   | 147,7              | -                                 | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                |                   |
| 246-248   | 73,4               | -                                 | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                |                   |
| 251   | 180,7              | -                                 | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                |                   |
| остров  | 4                  | 6 000                             | 6 000            | 6 000            | 12 000           | 12 000           | 12 000           | 12 000           | 12 000           | 12 000           | 12 000           | 12 000           |                   |
| остров  | 1                  | -                                 | -                | -                | -                | 6 000            | 6 000            | 6 000            | 6 000            | 6 000            | 6 000            | 6 000            |                   |
| остров  | 16                 | 32 000                            | 32 000           | 32 000           | 64 000           | 45 000           | 45 000           | 45 000           | 45 000           | 45 000           | 45 000           | 45 000           |                   |
| <b>Сумма действительного валового дохода в каждом месяце, руб./мес. с НДС</b>   |                    | <b>1 987 101</b>                  | <b>2 040 498</b> | <b>2 040 501</b> | <b>2 108 059</b> | <b>2 077 259</b> | <b>2 077 259</b> | <b>2 053 264</b> | <b>2 053 264</b> | <b>2 097 326</b> | <b>2 097 326</b> | <b>2 097 326</b> |                   |
| <b>Среднемесячное значение действительного валового дохода, руб./мес. с НДС</b> |                    |                                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | <b>2 066 289</b>  |
| <b>Годовое значение действительного валового дохода, руб./год с НДС</b>         |                    |                                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | <b>24 795 472</b> |

Источник: анализ Исполнителя