

12 ноября 2021 г.

Отчет об оценке №20211112-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул.
Автозаводская, За, по состоянию на 12 ноября 2021 г.





Конфиденциально

12 ноября 2021 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с договором на проведение оценки №18022021/7 от 19 февраля 2021 г. и заданием на оценку №1 от 03 ноября 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 12 ноября 2021 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3а, по состоянию на 12 ноября 2021 г. составила:

728 167 000 (Семьсот двадцать восемь миллионов сто шестьдесят семь тысяч) руб., округленно без НДС.

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	12
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	15
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	22
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59



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 объекты недвижимости
- ▶ 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">▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none">▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 12.11.2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки



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

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



	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	12
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	15
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	22
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59



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

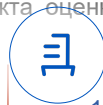
- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – СМАО)



	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	13
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	15
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	22
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59



- ▶ 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 11.11.2021 г., дата оценки 12.11.2021 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло



- ▶ Заказчиком не были предоставлены Дополнительные соглашения к Договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №5885 от 27.01.2015 г. и к Договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №5884 от 27.01.2015 г. о смене сторон и переходе права аренды к ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» (арендатором по данному договору являются АО «Альфа-Банк» и ООО «Красноборское»). Оценка проводилась из допущения, что земельные участки, входящие в состав Объекта оценки, принадлежат ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» на праве аренды, а также, что права оформлены в соответствии с законодательством Российской Федерации



	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	12
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	16
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	17
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	22
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59



Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
 - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21.11.2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/90195/19, 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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	12
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	15
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	19
Описание Объекта оценки	22
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59



<p>Объект оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. За, в составе: <ul style="list-style-type: none"> – Многофункциональный торгово-ярмарочный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 31 912, 4 кв. м, этажность: 4 этажа – ТП-РП, назначение: нежилое здание, общая площадь 137,1 кв. м, количество этажей, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 18:26:030203:164 – КНС, назначение: нежилое здание, общая площадь 13,6 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 18:26:030203:176 – Право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация и обслуживание торгово-развлекательного комплекса, общая площадь 47 960,0 кв. м, кадастровый номер: 18:26:030203:206 – Право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация и обслуживание трансформаторной подстанции, общая площадь 224,0 кв. м, кадастровый номер: 18:26:0302003:207
<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Договор на проведение оценки №18022021/7 от 19.02.2021 г. и задание на оценку №1 от 03.11.2021 г. между ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель»)
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Отчет об оценке №20211112-1 от 12 ноября 2021 г.
<p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Перечень документов, идентифицирующих Объект оценки, представлен в разделе «Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки»
<p>Дата оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 12 ноября 2021 г.
<p>Дата осмотра Объекта оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 11 ноября 2021 г.
<p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Объекты недвижимого имущества в количестве 2 ед.: 9 543 000 руб., округленно, без НДС
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Сравнительный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)



Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

▶ Объекты недвижимого имущества в количестве 5 ед.: **728 167 000 руб., округленно, без НДС**

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

▶ **728 167 000 (Семьсот двадцать восемь миллионов сто шестьдесят семь) руб., округленно без НДС**

▶ Пообъектные результаты справедливой стоимости Объекта оценки приведены в таблице ниже

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.



Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки					
Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Доля в общей площади	Порядок расчета	Справедливая стоимость, руб. без НДС
Итоговая стоимость по доходному подходу, в том числе:				результат доходного подхода (1)	728 167 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:165	266,1	0,8%	= доля в общей площади * ((1)-(2)-(3))	5 992 200,00
нежилое помещение	18:26:030203:175	1 662,2	5,2%		37 430 500,00
нежилое помещение	18:26:030203:177	1 951,0	6,1%		43 934 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:178	2 022,2	6,3%		45 537 200,00
нежилое помещение	18:26:030203:180	3 395,8	10,6%		76 468 800,00
нежилое помещение	18:26:030203:181	87,3	0,3%		1 965 900,00
нежилое помещение	18:26:030203:182	11 909,4	37,3%		268 183 500,00
нежилое помещение	18:26:030203:183	2 861,9	9,0%		64 446 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:210	849,1	2,7%		19 120 600,00
нежилое помещение	18:26:030203:201	6 907,4	21,6%		155 545 300,00
Итого по помещениям:		31 912,4	100,0%		718 624 000,00
ТП-РП	18:26:030203:164	137,1	-	результат затратного подхода (2)	8 164 000,00
КНС	18:26:030203:176	13,6	-	результат затратного подхода (3)	1 379 000,00
Итого по сооружениям:		150,7			9 543 000,00
Право аренды земельного участка	18:26:030203:206	47 960,0	-	-	входит в стоимость помещений
Право аренды земельного участка	18:26:0302003:207	224,0	-	-	входит в стоимость помещений
Итого по участкам:		48 184,0			
Итого справедливая стоимость Объекта оценки:					728 167 000,00

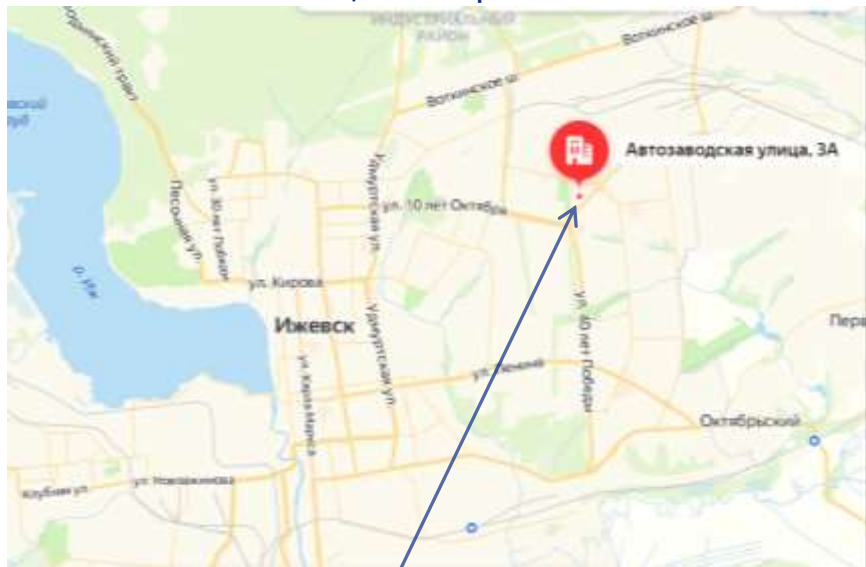
Источник: анализ Исполнителя



	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	12
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	15
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	
▶ Описание Объекта оценки	23
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	28
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59



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

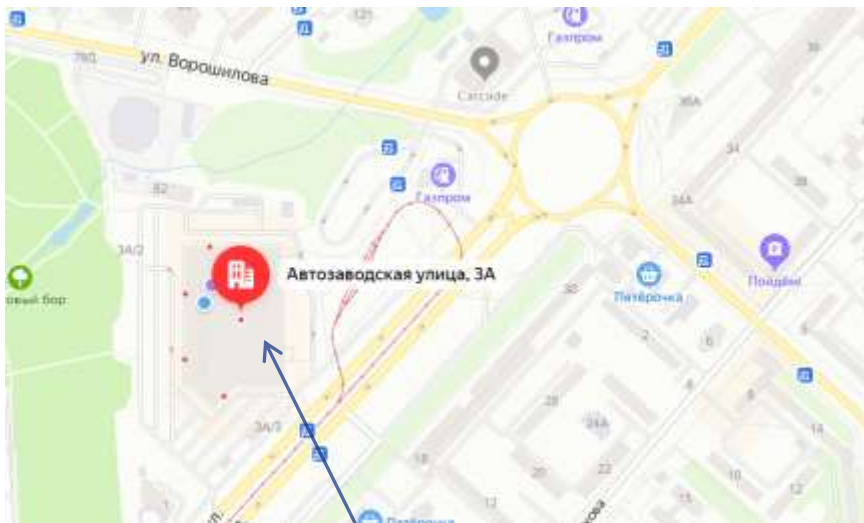
Источник: Анализ Исполнителя, данные открытых источников

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

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
 d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
 Страница 23 из 236



Локальное местоположение Объекта оценки на карте



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

Основные характеристики многофункционального торгово-ярмарочного комплекса

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

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

Основные характеристики объектов вспомогательного назначения, входящих в состав Объекта оценки

Показатель	Значение	Значение
Наименование	трансформаторная подстанция с распределительным пунктом (ТП-РП)	канализационная насосная станция (КНС)
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание
Назначение	нежилое здание	нежилое здание
Фактическое использование	трансформаторная подстанция с распределительным пунктом (ТП-РП)	канализационная насосная станция (КНС)
Год постройки	2007	2007
Общая площадь, кв. м	137,10	13,60
Кадастровый номер	18:26:032023:164	18:26:032023:176
Материал стен	кирпичные	кирпичные
Количество этажей	1 этаж	2 этажа, в том числе подземных: 1
Степень технического обустройства	электроснабжение	централизованное теплоснабжение, электроснабжение, вентиляция
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
Страница 24 из 236



Описание нежилых помещений										
Показатель	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	266,1	1 662,2	1 951,0	2 022,2	3 395,8	87,3	11 909,4	2 861,9	849,1	6 907,4
подвала	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
цоколя	-	-	-	310,1	-	-	4 804,3	-	-	-
1 этажа	266,1	1 662,2	-	1 482,9	3 395,8	87,3	1 822,9	-	-	5 829,3
выше 1 этажа	-	-	1 951,0	229,2	-	-	5 282,2	2 861,9	849,1	1 078,1
Наличие отдельного входа	отсутствует	имеется	имеется	имеется	имеется	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует	имеется
Высота потолка, м	3,97	нет данных	нет данных	нет данных	2,18-3,68	2,79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2,8-9,21
Этаж (этажность)	1 этаж	1 этаж	2 этаж	цоколь, 1, 2, 3 этажи	1 этаж	1 этаж	цоколь, 1, 2, 3 этажи	2, 3 этажи	2 этаж	1, 2 этажи
Кадастровый номер	18:26:030203:165	18:26:030203:175	18:26:030203:177	18:26:030203:178	18:26:030203:180	18:26:030203:181	18:26:030203:182	18:26:030203:183	18:26:030203:210	18:26:030203:201
Кадастровая стоимость, руб.	10 558 451,51	54 405 000,00	77 412 773,01	90 280 107,90	101 849 000,00	3 424 791,22	469 570 254,28	87 838 000,00	33 472 031,46	24 044 000,00

Источники: данные Заказчика, анализ Исполнителя

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



Состав объектов трансформаторной подстанции и канализационной насосной станции

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

Источники: данные Заказчика, анализ Исполнителя

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

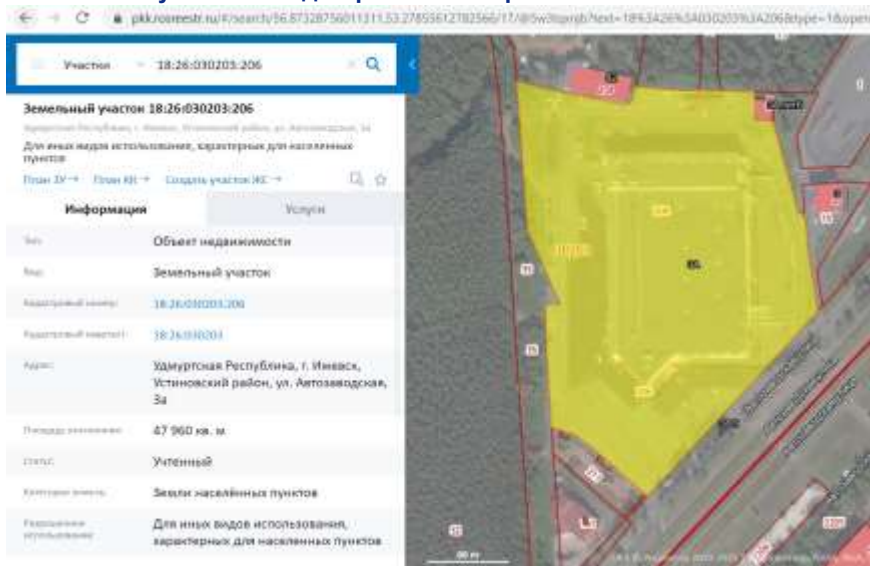
- ▶ Соглашение №5884/1 от 17.11.2017 г. о внесении изменений в договор аренды земли
- ▶ Справки об арендных доходах объекта и расходах на содержание имущества по данным управляющей компании Балансодержателя от 30.04.2021 г.
- ▶ Техническое заключение о состоянии строительных конструкций здания общественного 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

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

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

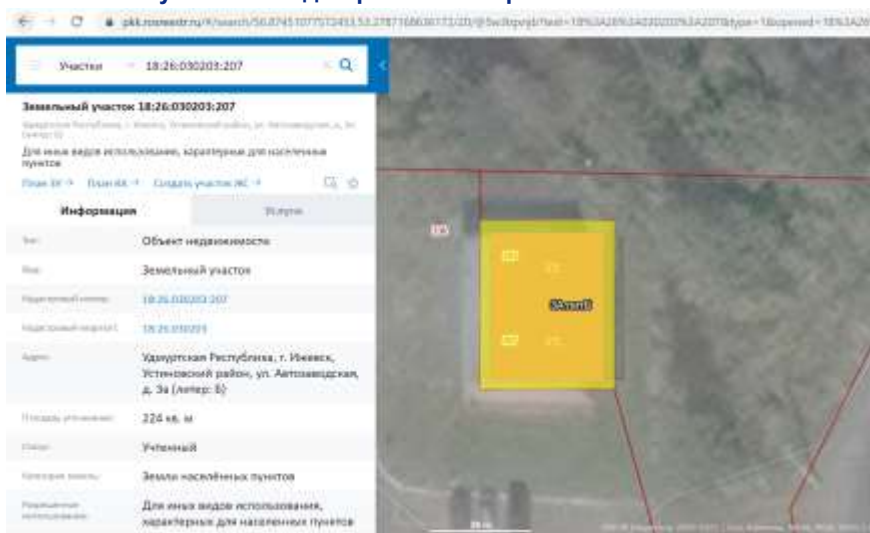


Земельный участок с кадастровым номером 18:26:030203:206



Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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




Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

Описание земельных участков

Показатель	Значение	Значение
Местоположение	Удмуртская Республика, г. Ижевск, Устиновский район, ул. Автозаводская, 3а	Удмуртская Республика, г. Ижевск, Устиновский район, ул. Автозаводская, д. 3а (литер: Б)
Площадь земельного участка, кв. м	47 960	224
Кадастровый номер	18:26:030203:206	18:26:030203:207
Здание, расположенное на земельном участке	многофункциональный торгово-ярмарочный комплекс (18:26:030203:163), КНС (18:26:030203:176)	ТП-РП (18:26:030203:164)
Рельеф и форма участка	рельеф спокойный, форма многоугольная	рельеф спокойный, форма прямоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	эксплуатация и обслуживание торгово-развлекательного комплекса	эксплуатация и обслуживание трансформаторной подстанции
Вид права	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-837 от 08.06.2020 г. Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №5885 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	Выписка из ЕГРН №18/119/203/2020-838 от 08.06.2020 г. Соглашение №5885/1 от 06.04.2015 г. о внесении изменений в договор аренды земли Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №5884 от 27.01.2015 г.
Субъект права	АО "Альфа-Банк" - 37 408,8 кв. м 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

► Заказчиком не были предоставлены Дополнительные соглашения к Договорам о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №5885 от 27.01.2015 г. и №5884 от 27.01.2015 г. о смене сторон и переходе права аренды к ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» (арендатором по данному договору являются АО «Альфа-Банк» и ООО «Красноборское»). Оценка проводилась из допущения, что земельные участки, входящие в состав Объекта оценки, принадлежат ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТНАДЦАТЬ» на праве аренды, а также, что ^{Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00} ^{017e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1} ^{Страница 27 из 236} ^{Financial Consulting Group}  в соответствии с законодательством Российской Федерации

Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

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

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 СМБ 093:00

d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1

Страница 28 из 236

Financial
Consulting
Group

	стр.		стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
Применяемые стандарты оценочной деятельности	9	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	12		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	15	Приложения	59
Основные факты и выводы	18		
Описание Объекта оценки	22		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ 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		



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2020-2025 гг.

Экономические показатели	2020(Ф)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)	2025(П)
Индекс потребительских цен*	3,4%	5,8%	4,7%	4,1%	4,0%	4,1%
Индекс цен производителей*	(3,8)%	19,4%	4,4%	4,8%	4,3%	4,3%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	7,6%	9,7%	8,2%	8,2%	8,0%	7,9%

Источник: EIU

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

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, Инфляция в сентябре в помесечном выражении составила 0,60% м/м, в годовом выражении – 7,40% г/г. В сентябре наблюдалось нетипичное для данного месяца удорожание плодоовощной продукции. Ускорился рост цен на продукты питания за исключением овощей и фруктов (мясопродукты, молоко и молочная продукция, яйца, крупы и бобовые, макаронные изделия). Сдерживающее влияние оказало замедление роста цен на непродовольственные товары, в том числе, благодаря удешевлению бензина. Кроме того, стабилизировались цены на услуги: после окончания сезона отпусков снизились цены на отдельные туристические услуги и на услуги пассажирского транспорта
- Потребительская инфляция, по данным Росстата, в сентябре 2021 г. составила 0,60% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,94% м/м SA1. В годовом выражении рост цен в сентябре составил 7,40% г/г
- Цены на продовольственные товары в сентябре выросли на 0,99% м/м (после дефляции в июле–августе по -0,5% м/м ежемесячно). Основное воздействие на продовольственную инфляцию в сентябре оказало нетипичное для данного месяца удорожание плодоовощной продукции (1,8% м/м после -8,4% м/м в августе, в сентябре 2020 г.: -6,2% м/м, в сентябре 2019 г.: -6,3% м/м). На динамику цен в данном сегменте повлияло удорожание картофеля (0,6% м/м после снижения на 17,0% м/м в августе, в сентябре 2020 г. -14,1% м/м, в сентябре 2019 г. -18,1% м/м) в условиях сдвига сезона сбора культуры, а также сезонное удорожание огурцов и помидоров (на 17,3% м/м и 24,9% м/м соответственно, снижение на -13,9% м/м и -15,6% м/м месяцем ранее)
- Прирост цен на продукты питания за исключением овощей и фруктов сохранил темпы: 0,89% м/м. Рост цен наблюдался на большинство социально значимых товаров. Выросли цены на мясопродукты (1,5% м/м), возобновился сезонный рост цен на яйца (5,7% м/м). Наблюдался рост цен на крупу гречневую (0,9% м/м), сахар (0,7% м/м), макаронные изделия (1,1% м/м)

- Непродовольственная инфляция в сентябре замедлилась до 0,64% м/м после 0,80% м/м в августе (с исключением сезонного фактора: 0,59% м/м SA после 0,89% м/м SA месяцем ранее). Сдерживающее влияние оказало удешевление бензина (-0,4% м/м в сентябре после роста на 1,4% м/м месяцем ранее). В сегменте продовольственных товаров за исключением бензина рост цен сохранился (0,8% м/м после 0,7% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – 0,7% м/м SA после 0,8% м/м SA)
- Как и в прошлом месяце, продолжился рост цен на товары длительного пользования: телерадиотовары (1,2% м/м, 2,2% м/м в августе), электротовары (0,9% м/м, 0,8% м/м в августе), легковые автомобили (1,6% м/м, 1,0% м/м в августе), мебель (1,3% м/м, 1,0% м/м в августе). Дополнительное влияние оказали изменение цен на бытовую химию и сезонный рост цен на одежду и обувь. Сдерживающее воздействие оказало замедление роста цен на табачные изделия (0,7% м/м после повышенного темпа роста 1,4–2,1% м/м в предшествующие 7 месяцев). Кроме того, начали снижаться цены на строительные материалы, которые ранее росли высокими темпами (-1,3% м/м в сентябре, +0,4% в августе, +5,6% м/м в среднем в мае–июле)
- В секторе услуг цены в отчетном месяце не росли (0,3% м/м месяцем ранее). Сохранились тенденции прошлого месяца: снизились цены на услуги, связанные с туризмом (услуги воздушного и железнодорожного транспорта, санаторно-оздоровительные услуги и экскурсионные), что в основном обусловлено сезонным фактором. Вместе с тем с началом нового учебного сезона зафиксирован рост цен на услуги образования, дошкольного воспитания, а также медицинских и бытовых услуг, услуг страхования при удорожании стоимости полиса КАСКО. В результате сезонно сглаженный рост цен на услуги составил 0,42% м/м SA
- В июле – августе рост российской экономики замедлился из-за действия преимущественно внешних и внутренних факторов на стороне предложения. Усиление международных логистических проблем, в том числе из-за ограничительных мер, связанных с коронавирусом, привело к задержкам в поставках
- Это негативно сказалось не только на внешнеторговом секторе, но и на внутренних производителях (в частности, автомобилестроителях). Сельское хозяйство и переработчики сельхозпродукции пострадали от снижения урожая ряда культур из-за погодных условий. Кроме того, в условиях низкой безработицы нехватка работников из-за недостаточного количества трудовых мигрантов и межотраслевого перетока рабочей силы сдерживает рост в строительстве, сельском хозяйстве и др. отраслях
- Вместе с тем денежно-кредитные условия остаются мягкими. Кредитная активность продолжает быстро расширяться, хотя в некоторых сегментах наметились признаки замедления роста. Пока обозначились лишь признаки восстановления депозитной активности населения в ответ на увеличение ставок по банковским вкладам. На фоне опережающего увеличения спроса на труд сохраняются высокие темпы роста заработных плат. Это существенно подпитывает рост внутреннего спроса в условиях запаздывающего расширения предложения

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00

07e434c11804712-bb68-d00031144da1

Страница 30 из 236

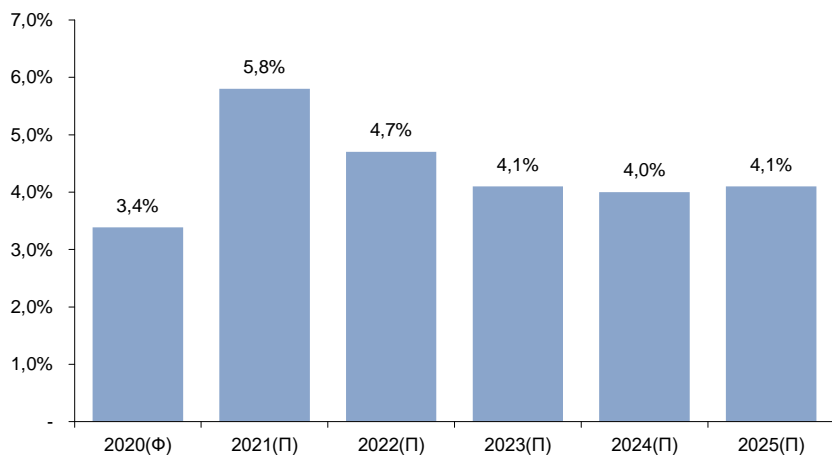
Financial

Consulting

Group

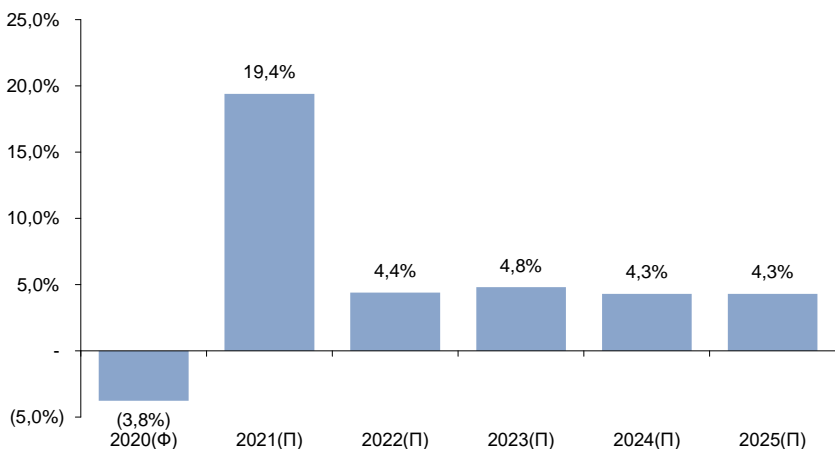


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2020-2025 гг.



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

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2020-2025 гг.



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

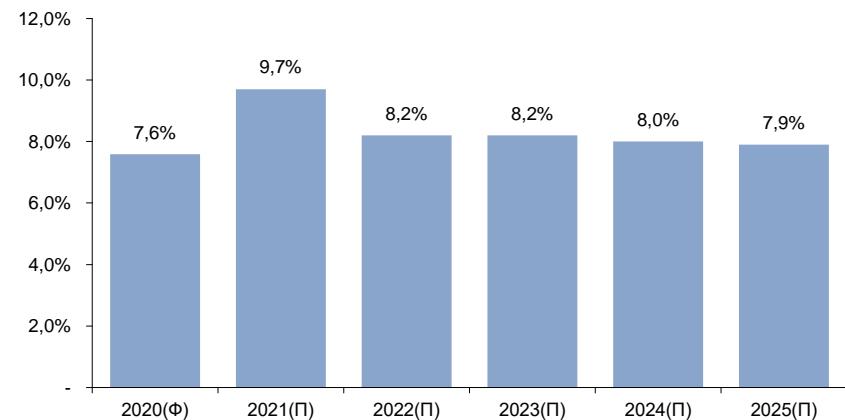
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным исследования Банка России, во второй половине августа - сентябре годовая инфляция повышалась. За этим стоит как эффект низкой базы, так и усиление инфляционного давления в потребительском секторе. Последнее, в частности, выражается в повышенной относительно привычной сезонности динамике потребительских цен, в том числе показателей устойчивой динамики цен, не подверженных сезонным колебаниям. Примерами таких показателей являются медианный рост цен, рост цен (за исключением волатильных компонент) и трендовая инфляция
- ▶ Анализ показывает, что за повышением инфляционного давления вероятно стоит перенос возросших оптовых цен на потребительские товары в розничные при постепенном закрытии разрыва в их сравнительной динамике
- ▶ В дальнейшей динамике инфляции и принятии решений по денежно-кредитной политике определяющую роль играют вторичные эффекты от роста цен, то есть то, в какой мере рост цен влияет на инфляционные ожидания и через них меняет поведение экономических агентов в отношении потребления, сбережений, заимствований, готовности сократить спрос в ответ на рост цен, требовать или соглашаться с требованиями индексации заработной платы для «компенсации роста цен» и так далее
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2021 г. составит 5,8%, в 2022 г. замедлится до 4,7%, что выше целевого уровня инфляции Банка России, равному 4,0%

Платежный баланс

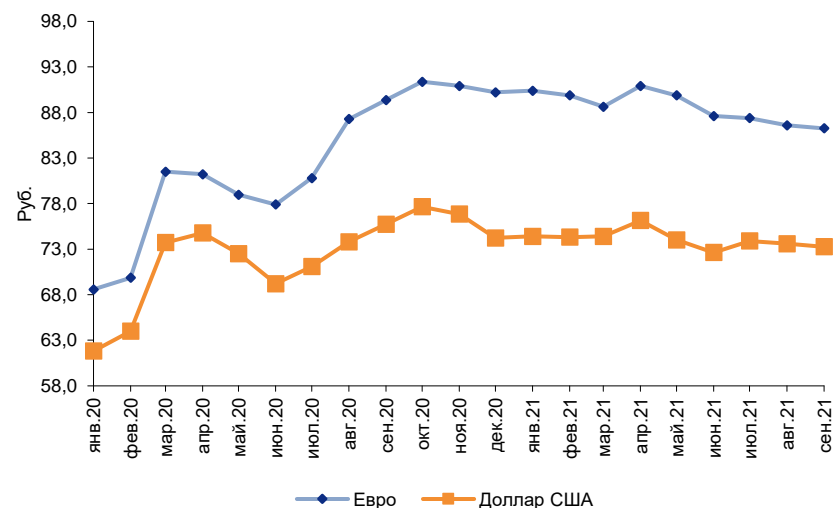
- ▶ Счет текущих операций платежного баланса страны продолжает рекордно укрепляться. По предварительной оценке Банка России, в январе-сентябре 2021 г. положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации составило 82,2 млрд долл. США
- ▶ Основную роль продолжает играть положительное сальдо торгового баланса, которое увеличилось на 55,7 млрд долл. США до 124,5 млрд долл. США. Это произошло за счет роста экспорта товаров в натуральном выражении и благоприятной ценовой конъюнктуры на мировых сырьевых рынках. Рост товарного импорта лишь отчасти компенсировал данный прирост экспорта
- ▶ Совокупный дефицит остальных компонентов текущего счета несколько вырос главным образом в результате роста выплат прочими секторами инвестиционных доходов в пользу нерезидентов в условиях постепенного восстановления деловой активности
- ▶ Положительное сальдо финансовых операций частного сектора заметно (на 19,2 млрд долл. США или на 48%) выросло и составило 59,0 млрд долл. США. В отличие от прошлого года этот агрегат сформировался почти полностью за счет операций прочих секторов по приобретению иностранных активов
- ▶ Международные резервы увеличились на 41,8 млрд долл. США вследствие операций с иностранной валютой, осуществляемых на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила, а также получения Российской Федерацией от США средств в рамках решения МВФ о новом распределении СДР среди стран-членов

Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2020-2025 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2021 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам ЦБ РФ, рост реальных заработных плат с начала 2019 г. опережает увеличение производительности труда. Впрочем, компании имели финансовые ресурсы для повышения зарплат: рост выручки и чистого финансового результата в целом по экономике и в большинстве отраслей значительно опередил рост фонда оплаты труда
- ▶ Ожидаемое замедление темпов роста цен и спроса в экономике стабилизирует рынок труда и ограничит связанные с ним проинфляционные риски
- ▶ Однако риски устойчивого повышения инфляционного давления со стороны рынка труда все же могут реализоваться, если текущий дефицит кадров в отдельных отраслях распространится на более широкий круг отраслей. Вероятность реализации инфляционных рисков увеличивается в условиях повышенных инфляционных ожиданий населения и бизнеса

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, курс рубля к доллару продолжил начавшееся после апреля укрепление, на 3,8% к апрелю и на 0,4% к августу 2021 г. Средний номинальный курс доллара в сентябре 2021 г. — 72,926 руб., а с начала года 74,021 руб.
- ▶ Зафиксировано укрепление курса рубля к евро, на 6,1% к апрелю 2021 г. и 0,5% к августу 2021 г. За 9 мес. 2021 г. средний номинальный курс евро в сентябре — 85,935 руб. (против 86,595 в августе). Средний курс с начала года - 88,83 руб. за евро
- ▶ В промежуточном уточнении параметров прогноза социально-экономического развития на период до 2024 г. Минэкономразвития скорректировало среднегодовой курс рубля в сторону укрепления — до 72,8 руб. за долл. в 2021 г. На эту оценку повлияло в том числе повышение прогноза по ценам на нефть. При этом, на курс рубля по-прежнему будут оказывать стабилизирующее влияние операции с иностранной валютой в рамках «бюджетного правила»
- ▶ По состоянию на 30 сентября 2021 г. курс доллара составил 72,7608 руб./долл., а курс евро — 84,8755 руб./евро

Согласно оценкам Банка России, в августе – сентябре рост российской экономики замедлился из-за действия ряда внешних и внутренних факторов, не связанных с денежно-кредитной политикой Банка России (ДКП). Высокий финансовый результат в корпоративном секторе и продолжающийся ускоренный рост заработных плат указывают на хорошие перспективы дальнейшего экономического роста и расширения кредитования. Вместе с тем, увеличились недельные и месячные темпы роста потребительских цен с поправкой на сезонные факторы, а инфляция превысила 7%. Проводимая денежно-кредитная политика ослабляет действие устойчивых факторов роста цен. Однако в сложившейся макроэкономической ситуации влияние этих факторов будет ослабевать постепенно в условиях повышенных инфляционных ожиданий населения и бизнеса

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
Страница 32 из 236



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 предоставлены в отчете об оценке. Объекта оценки в части применения подходов к оценке»

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00

d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1

Страница 35 из 236

Financial
Consulting
Group

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

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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



Основные индикаторы рынка

	1 пол. 2019 г.	1 пол. 2020 г.	1 пол. 2021 г.
Общее предложение торговых площадей, млн кв.	27,9	28,4	29,2
Объем введенных торговых площадей, кв. м	200 300	218 200	405 200
Общее предложение торговых площадей, млн кв. м	17,0	17,2	17,7
Объем введенных торговых площадей, кв. м	95 300	0	313 900
Количество открытых ТЦ, штук	4	0	6
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	190	194	200

Источник: Colliers International

Распределение объема ввода качественных торговых площадей по группам городов по численности населения, 2014-2021 гг.



Источник: Colliers International

Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

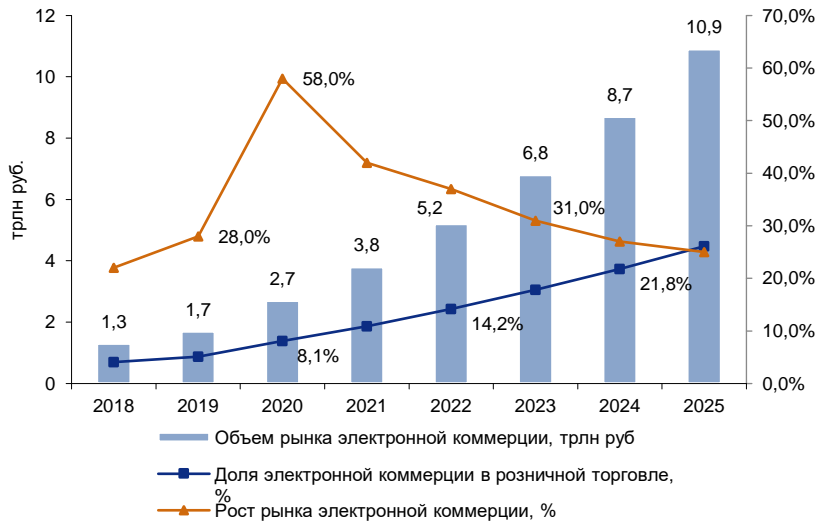
Предложение

- По данным информационного агентства «Метриум, по итогам 1 пол. 2021 г. в регионах России было открыто шесть торговых центров с совокупной площадью 313 900 кв. м, что в целом выше показателя за 2020 г. в два раза. Ключевыми открытиями полугодия стали ТРЦ «Планета» (83 100 кв. м) в г. Пермь, ТРЦ «РаМусМолл» (78 000 кв. м) в г. Нижнекамск и ТРЦ «Макси» (76 000 кв. м) в г. Киров, а также знаковое открытие 2-й фазы ТРЦ FORUM в г. Улан-Удэ (14 500 кв. м). Несмотря на активный старт по открытиям в 1 пол. 2021 г., уже известно о снижении годового объема ввода на 17% из-за переносов. В целом обеспеченность торговыми площадями жителей России достигла 200 кв. м на 1 000 человек (против 194 кв. м в 2020 г.)
- По данным Colliers International, в настоящее время на региональные города-миллионники России совокупно приходится 18,7 млн кв. м качественных торговых площадей, а обеспеченность торговыми площадями в них составляет 553 кв. м на 1 000 человек, что в 2,8 раза больше среднероссийского показателя обеспеченности
- Сохраняющаяся привлекательность городов-миллионников отражается в объемах годового ввода в 2021 г. Вторыми по объему ввода являются города с населением менее 300 000 человек — в 2021 г. планируется к вводу 119 000 кв. м, что говорит о заинтересованности девелоперов строить новые качественные объекты в менее населенных городах России
- За исследуемый период лидером среди российских городов-миллионников (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) по обеспеченности торговыми площадями стал Екатеринбург (742 кв. м), далее расположилась Самара (724 кв. м), замыкает тройку Нижний Новгород (537 кв. м)
- Наименее обеспеченным городом-миллионником остается Пермь (245 кв. м на 1 000 чел.), несмотря на открытие первого суперрегионального объекта ТРЦ «Планета»
- До конца 2021 г. показатель по обеспеченности торговыми площадями в Перми должен увеличиться до 291 кв. м на 1 000 человек благодаря открытию 1-й очереди МФЦ «Эспланада», в состав которого будет входить торговый центр (GLA 40 500 кв. м), и 2-й фазы ТРК «Спешиле» (GLA 7 000 кв. м)

Спрос

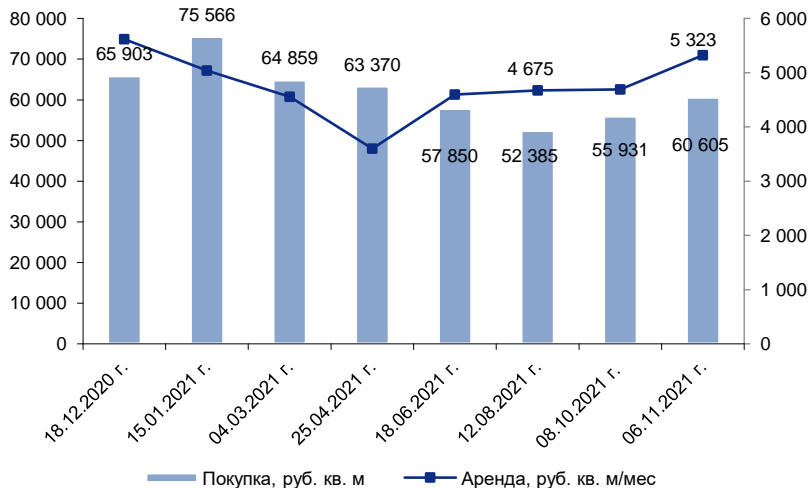
- В 2021 г. планируются две крупнейшие сделки в продуктовом ритейле за последние годы. Федеральная сеть «Магнит» планирует получить контроль над 2 612 магазинами бренда «Дикси» и 39 компактными гипермаркетами «Мегамарт». Фуд-ритейлер «Лента» объявил о покупке российского подразделения Billa (Австрия), которое включает 161 действующий супермаркет (GBA 138 000 кв. м). Помимо этого, главный европейский дискаунтер Lidl готовится к дебюту в России
- О планах развития в России объявил шведский бренд модной одежды и товаров для дома Arket. Открытие монобрендового магазина ожидается осенью 2021 г. Также на российском рынке активно развивались и другие международные бренды, которые впервые дебютировали в новых регионах. Например, в ТРЦ FORUM в г. Улан-Удэ открылись такие бренды, как Bershka и Terranova. Бренд Helly Hansen покори сразу два города в первом полугодии — Киров (ТРЦ «Форд Плаза») и Нижневартовск (МФК GreenPark)

Объем рынка и доля электронной коммерции



Источник: Colliers International

Цена продажи и аренды недвижимости торгового назначения в г. Ижевске



Источник: Аналитика Restate

- ▶ По данным Retail Loyalty, группа «М.Видео» объявила об открытии 50-го магазина торговой сети «Эльдорадо 250» и о расширении географии присутствия нового формата до 50 населенных пунктов. Новые магазины концептуально являются частью онлайн-платформы «Эльдорадо», где объекты работают в качестве пунктов выдачи интернет-заказов
- ▶ Многие ритейлеры, развивающие гипермаркеты, нацелены на освоение новых регионов, например, DIY «ЛеруаМерлен» планирует построить первый гипермаркет в Бурятии (GBA 16 700 кв. м), а гипермаркет спортивных товаров «Декатлон» — в Новосибирске (GBA 8 600 кв. м). Некоторые игроки нацелены на создание новых розничных форматов: компания «Магнит» объявила о выводе на рынок магазин DIY под брендом «Магнит Мастер», фуд-ритейлер «Лента» станет открывать магазины формата «у дома», еще один игрок — «Глобус» начал тестировать автолавки в России (первая из них открылась во Владимире)

Интернет-торговля

- ▶ Доля электронной торговли в розничном товарообороте будет расти с каждым годом: в 2020 г. она составила 8,1% (ранее, по предварительным данным, озвучивалось 9,6%), а по итогам 2021 г. планируется увеличение до 10,9%
- ▶ Устойчивый рост внутреннего рынка онлайн-торговли на фоне роста конкурентной активности и качества услуг российских компаний, а также локализации бизнеса зарубежных игроков повлек к активному развитию внутреннего рынка труда. Зарубежные компании видят перспективу в развитии онлайн-сферы на российском рынке, поэтому они готовы инвестировать в создание полноценных интернет-магазинов, вкладываться в развитие инфраструктуры и создавать новые рабочие места

Прогноз

- ▶ Отечественные игроки активно расширяют свое присутствие на российском рынке благодаря открытию магазинов в новых регионах России. Чаще всего ритейлеры открывают первый магазин в региональных городах в новых и качественных торговых центрах. Например, во 2-й фазе ТРЦ FORUM в г. Улан-Удэ, которая открылась в первом полугодии 2021 г., дебютировали бренды Terranova и Bershka. Норвежский бренд спортивной одежды и инвентаря HellyHansen выбрал для открытия новых точек ТДЦ FjordPlaza, открытый в 2019 г. в г. Псков, и МФК GreenPark, открытый в 2020 г. в Нижневартовске
- ▶ Пандемия дала импульс к развитию магазинов и сервисов в шаговой доступности от дома. Например, гипермаркеты переходят в форматы «у дома»: в рамках реализации новой стратегии «Лента» начнет открывать магазины в шаговой доступности; «Магнит» создает сеть строительных магазинов «у дома» — «Магнит Мастер»; «Кидбург» — крупнейший оператор детского образовательного досуга, который ранее открывался в ТЦ, — решил развиваться в новом формате в новых ЖК и др.



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	65 000 000	50 000	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/249636420/
Сарапул, ул. Гагарина, 28Б	1 300,0	58 500 000	45 000	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/248712475/
Ижевск, р-н Ленинский, ул. Азина, 78	1 454,0	56 000 000	38 514	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/251314155/
Ижевск, р-н Устиновский, мкр. Восточный, ул. Имени Татьяны Барамзиной, 74А/1	2 484,1	150 000 000	60 384	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/251315192/
Ижевск, р-н Ленинский, ул. Азина, 288	2 178,9	100 000 000	45 895	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/251315081/
Ижевск, р-н Первомайский, мкр. Южный, Удмуртская ул., 161А	2 617,6	264 113 600	100 899	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/225977970/
Ижевск, ул. Азина, 288	2 178,9	100 000 000	45 895	https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/251315081/
Ижевск, Молодёжная ул., 107	5 033,0	60 000 000	11 921	https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_5033_m_2098119482
<i>в городах других регионов России, сопоставимых с г. Ижевском по численности населения</i>				
Кировская область, Киров, р-н Ленинский, мкр. Сельмаш, ул. Щорса, 79	5 510,0	173 607 043	31 508	https://kirov.cian.ru/sale/commercial/223212253/
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, Московский просп., 38к3	4 894,8	134 200 000	27 417	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/170272225/
Чувашская Республика, Новочебоксарск, ул. 10-й Пятилетки, 49	838,0	22 000 000	26 253	https://www.avito.ru/novocheboksarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_838_m_2151105913
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Пролетарская, ул. Кадыкова, 34/8	1 783,0	70 000 000	39 260	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/262705470/
Свердловская область, Нижний Тагил, р-н Тагилстроевский, Садовая ул., 83	7 055,3	297 000 000	42 096	https://www.kommercheskaya.ru/sverdlovsk-obl/3181265
Минимальное значение			11 921	
Максимальное значение			100 899	
Среднее значение			43 465	

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи составила 43 465 руб./кв. м, минимальное значение составило 11 921 руб./кв. м, максимальное значение составило 100 899 руб./кв. м



Предложения по аренде помещений в торговых центрах г. Ижевска					
Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес..	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник	
улица Карла Маркса, 1	10,0	7 000	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/202747670	
улица Азина, 150	25,0	27 050	12 984	https://www.cian.ru/rent/commercial/260133433	
улица Максима Горького, 37	140,0	77 000	6 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/242880764	
улица Карла Маркса, 244	175,0	105 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/204147084	
улица Пойма, 7	180,0	108 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/245904215	
улица Пойма, 17	190,0	133 000	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/245904767	
улица Михаила Петрова, 2А	300,0	300 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/229832923	
Воткинское шоссе, 178А	25,0	17 500	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/263074562	
Пушкинская улица, 165	30,0	20 000	8 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/254958843	
улица 9 Января, 223	20,0	30 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/255091697	
улица Пастухова, 13	142,6	71 300	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/245245199	
улица Крылова, 20	112,6	78 820	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/261657695	
улица Маяковского, 48	280,0	98 000	4 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/263078749	
улица Карла Маркса, 1к3	240,0	108 000	5 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/198514277	
Широкий переулок, 53	382,9	114 488	3 588	https://www.cian.ru/rent/commercial/252187473	
Красноармейская улица, 127	266,7	133 350	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/256118001	
улица 30 лет Победы, 46А	350,4	140 160	4 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/247425355	
улица Азина, 1	500,0	240 000	5 760	https://www.cian.ru/rent/commercial/230564144	
улица Ворошилова, 109А	932,0	279 600	3 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/265180477	
улица Архитектора П.П. Берша, 34А	520,0	312 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/258490696	
улица Орджоникидзе, 2	800,0	422 400	6 336	https://www.cian.ru/rent/commercial/203625701	
улица Новоажимова, 20	2 982,9	894 870	3 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/264074644	
улица Холмогорова, 17А	22,6	39 272	20 880	https://www.cian.ru/rent/commercial/254505967	
Красноармейская улица, 126к4	55,0	55 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/249129956	
улица Азина, 78	533,0	213 200	4 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/253179776	
Удмуртская улица, 304	460,0	598 000	15 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/249046648	
Минимальное значение			3 588		
Максимальное значение			20 880		
Среднее значение			8 283		

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	12
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	15
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	22
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология оценки	42
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	46
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	53
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59



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

CЗУ – 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 (CЗУ) 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

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00

17143441804412-0568-0003144da1

Страница 44 из 236

Financial

Consulting

Group



Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
 - Наличие достаточного количества достоверной справедливой информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
 - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
 - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
 - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
 - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода
 - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

Доходный подход

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



Обоснование применимости подходов к оценке

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

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости Объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

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

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

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

► Расчет стоимости затратным подходом производился в следующей последовательности:

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

► Определение затрат на создание объектов капитального строительства

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

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

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

- «Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020 года выпуска
- «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2020 года выпуска
- Ежеквартальные справочники «Индексы цен в строительстве» №107 - №115
- При расчете затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства применялись следующие поправки:
 - поправка на дату издания справочника
 - поправка на тип конструктивной системы
 - поправка на стоимость строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений

► Расчет поправок

- поправка на дату издания справочника (дату оценки). Данная поправка определялась в зависимости от года издания справочника, используемого для подбора аналога
 - при использовании справочника 2020 г., поправка определяется на основании Справочника «Индексы цен в строительстве» №115, раздел 2.1 «Средние региональные индексы», и на основе прогнозных данных линии тренда. Для Удмуртской республики индекс на 01.04.2021 г. составил 10,351, на 01.11.2021 г. – 10,462. Таким образом поправка составила 1,011 (10,462 / 10,351)
- поправка на тип конструктивной системы – удельный показатель стоимости замещения объекта-аналога корректировался на различие в типах конструктивных систем на основании информационных аналитических данных
- поправка на стоимость строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по состоянию на дату издания справочника Ко-Инвест – Индексы цен в строительстве
 - Данная поправка определялась на основании различных источников, в зависимости от года издания справочника, используемого для подбора аналога
 - при использовании справочника 2020 г., поправка определялась на основании Справочника «Индексы цен в строительстве» №115
 - Вышеуказанные индексы приведены в таблице далее



Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Российской Федерации на 01.04.2021 г

Конструктивная система	Удмуртская республика
КС-1	0,963
КС-1А	0,852
КС-2	0,855
КС-3	0,895
КС-4	0,869
КС-5	0,865
КС-6	0,879
КС-6а	0,882
КС-6б	0,897
КС-7	0,934
КС-8	0,870
КС-9	0,926
КС-10	0,867
КС-11	0,949
КС-12	0,825
КС-13	0,934
КС-14	0,825
КС-15	0,765

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. 52, 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

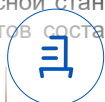
Определение физического износа методом экспертного состояния			
Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %	
Отличное	Практически новый объект	0 - 15	
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35	
Удовлетворительное	Требующий ремонта 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 составил 15%

Передача через Диадок 12.11.2021 16:00 СМФ-03/000
d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1

Страница 48 из 236



Метод срока жизни

- В соответствии с данным методом Ифиз определяется по формуле:

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

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

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

Параметр	Значение
Наименование объекта	Здание (ТП-РП)
Первоначальная стоимость, руб.	нет данных
Остаточная стоимость, руб.	нет данных
Год постройки/начала строительства	2007
Объем, куб. м	479,9
Площадь, кв. м	137,1
Конструктивная система	КС-1
Состояние объекта	хорошее
Источник	Ко-Инвест. Сооружения городской инфраструктуры 2016 г.
Объект-аналог (номер таблицы)	гИИ4.04.001.0002
Удельный показатель стоимости по справочнику, руб./куб. м	12 300
Удельный показатель стоимости принимаемый к расчету, руб./куб. м	12 300
Конструктивная система объекта-аналога	КС-1
Корректировка на КС, руб./куб. м	-
Поправка на объем	1,000
Поправка на регион расположения с учетом конструктивной системы	0,963
Поправка на Дату оценки по сравнению с датой выпуска справочника	1,011
Прибыль предпринимателя, коэфф.	1,18
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./куб. м	14 127
Полная стоимость замещения, руб. без НДС	6 778 907
Нормативный срок службы, лет	100
Фактический срок службы, лет	15
Накопленный износ объекта, %	14,9%
Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС	5 770 617

Источник: Анализ Исполнителя



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

Параметр	Значение
Наименование объекта	Здание (КНС)
Первоначальная стоимость, руб.	нет данных
Остаточная стоимость, руб.	нет данных
Год постройки/начала строительства	2007
Объем, куб. м	35,0
Площадь (за вычетом части здания столовой), кв. м	13,6
Конструктивная система	КС-1
Состояние объекта	хорошее
Источник	Ко-Инвест. Сооружения городской инфраструктуры 2016 г.
Объект-аналог (номер таблицы)	ruИ4.02.004.0010
Удельный показатель стоимости по справочнику, руб./куб. м	21 061
Удельный показатель стоимости принимаемый к расчету, руб./куб. м	21 061
Конструктивная система объекта-аналога	КС-3
Корректировка на КС, руб./куб. м	1 600
Поправка на объем	1,000
Поправка на регион расположения с учетом конструктивной системы	0,895
Поправка на Дату оценки по сравнению с датой выпуска справочника	1,011
Прибыль предпринимателя, коэфф.	1,18
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./куб. м	24 190
Полная стоимость замещения, руб. без НДС	846 635
Нормативный срок службы, лет	100
Фактический срок службы, лет	14
Накопленный износ объекта, %	14,9%
Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС	720 702

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	12 ноября 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*	http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/204/
Цена предложения	405 000
Затраты на замещение, руб. без НДС	337 500
Накопленный износ, %	15,00%
Рыночная стоимость за 1 объект, руб. без НДС, округленно	286 875
Рыночная стоимость, руб. без НДС, округленно	1 147 500

Источники: анализ Исполнителя

Расчет удельных показателей стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Параметры объекта			Параметры аналога								
		Параметры объекта	ед. изм.	КС	Параметры объекта	Ед. изм.	КС	Дата источника	Название источника	Номер таблицы	Номер страницы	Удельный показатель, руб./кв. м	
1	Трансформаторная подстанция с распределительным пунктом (ТП-РП)												
1.1	Здание (ТП-РП)	479,9	куб. м	КС-1	-	куб. м	КС-1	01.01.2020	Ко-Инвест СГИ	ruИ4.04.001.0002	426	12 300	
1.2	Трансформаторы	4,0	шт					http://transform74.ru/tr/transformatory-tm/204/			-	405 000	
1.3	Фундаменты под трансформаторы	1,0	шт	КС-9				КС-9	01.01.2020	Ко-Инвест МСИТ	ruM3.06.032.0004	242	404 081
1.4	Камера КСО-202	17,0	шт					http://ru-transformator.ru/kamery-kso/kso-202-kamera-1128.html			-	44 075	
2	Канализационная насосная станция (КНС)												
2.1	Здание (КНС)	35,0	куб. м	КС-1	40,0	куб. м	КС-3	01.01.2020	Ко-Инвест СГИ	ruИ4.02.004.0010	399	21 061	
2.2	Насос канализационный SEV.65.80.40.2.51D, г. Ижевск	1,0	шт					https://industriation.ru/98450875/			-	274 100	
2.3	Насос канализационный Grundfos	1,0	шт					https://gf-shop.ru/kanalizacionnaya-nasosnaya-ustanovka-grundfos-multilift-mdg-09-3-2			-	500 443	

Источник: анализ Исполнителя

Расчет удельных показателей стоимости (продолжение)

№ п/п	Наименование объекта	Параметры объекта			Параметры аналога	Корректировки					Скорр-й уд. показатель	
		Параметры объекта	ед. изм.	КС	Удельный показатель, руб./кв. м	Корректировка на КС, руб./куб. м	Поправка на объем	Поправка с учетом КС по состоянию на 01.04.2021 г.	Поправка на Дату оценки по сравнению с 01.04.2021 г.	Прибыль предприятия		
1	Трансформаторная подстанция с распределительным пунктом (ТП-РП)											
1.1	Здание (ТП-РП)	479,9	куб. м	КС-1	12 300	-	1,00	0,963	1,011	1,18	14 127	
1.2	Трансформаторы	4,0	шт		405 000	-	1,00	1,000	1,000	1,00	405 000	
1.3	Фундаменты под трансформаторы	1,0	шт	КС-9	404 081	-	1,00	0,926	1,011	1,18	446 275	
1.4	Камера КСО-202	17,0	шт		44 075	-	1,00	1,000	1,000	1,00	44 075	
2	Канализационная насосная станция (КНС)				-	-	-	-	-	-	-	
2.1	Здание (КНС)	35,0	куб. м	КС-1	21 061	1 600	1,00	0,895	1,011	1,18	24 190	
2.2	Насос канализационный SEV.65.80.40.2.51D, г. Ижевск	1,0	шт		274 100	-	1,00	1,000	1,000	1,00	274 100	
2.3	Насос канализационный Grundfos	1,0	шт		500 443	-	1,00	1,000	1,000	1,00	500 443	

Источник: анализ Исполнителя



Итоговый расчет рыночной стоимости объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Показатель объекта	Ед. изм.	КС постройки	Год	Стоимость воспроизведения, руб./ед. изм	Стоимость воспроизведения, руб. без НДС	Нормативный срок службы, лет	Фактический срок службы, дн	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость, округленно руб.
1	Трансформаторная подстанция с распределительным пунктом (ТП-РП)						9 594 457				8 164 000
1.1	Здание (ТП-РП)	479,9	куб. м	КС-1	2007	14 127	6 778 907	100	5 429	15%	5 771 000
1.2	Трансформаторы	4,0	шт		2007	405 000	1 620 000	20	5 429	15%	1 377 000
1.3	Фундаменты под трансформаторы	1,0	шт	КС-9	2007	446 275	446 275	25	5 429	15%	379 000
1.4	Камера КСО-202	17,0	шт		2007	44 075	749 275	30	5 429	15%	637 000
2	Канализационная насосная станция (КНС)						1 621 170				1 379 000
2.1	Здание (КНС)	35,0	куб. м	КС-1	2007	24 190	846 630	100	5 429	15%	721 000
2.2	Насос канализационный SEV.65.80.40.2.51D, г.Ижевск	1,0	шт		2007	274 100	274 100	25	5 429	15%	233 000
2.3	Насос канализационный Grundfos	1,0	шт		2007	500 443	500 440	25	5 429	15%	425 000

Источник: анализ Исполнителя

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

Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный		9 543 000	1,0
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	не применялся	-	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			9 543 000

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ В рамках расчет справедливой стоимости Объекта оценки использовался затратный подход для оценки специализированных объектов трансформаторной подстанции и канализационной насосной станции, и данный подход учитывает всю специфичность рынка таких объектов. Исполнителем было принято решение присвоить подходу вес в единицу, в рамках согласования результатов. Результаты согласования приведены в таблице
- ▶ Справедливая стоимость специализированных объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила: **9 543 000 руб. округленно**



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
- Объект оценки имеет общую площадь 31 912,4 кв. м. По данным Заказчика арендопригодная площадь составляет 23 711,99 кв. м, арендуемая – 19 933,7 кв. м
- Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Заказчика. 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_a – арендная ставка за 1 кв. м

Прогноз уровня загрузки

- Так как Заказчиком 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 Заказчика уровень вакансии в торговом комплексе составляет 15,9%. По данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.10.2021 г.), уровень вакансии торговых помещений составляет диапазон значений от 6% до 20%. 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 Заказчика по среднемесячному значению арендной платы за июнь 2020 г. – сентябрь 2021 г., умноженное на 12 месяцев. Действительный валовой доход складывается из сдачи в аренду помещений и торговых точек, сдачи частей земельного участка в аренду для размещения торговых предприятий, а также в результате возмещения коммунальных платежей (Подробный расчет представлен в Приложении 8)
 - Действительный валовой доход от сдачи помещений в аренду составил 169 545 314 руб./год с НДС
 - Действительный валовой доход от сдачи торговых островков и терминалов в аренду составил 10 209 852 руб./год с НДС
 - Действительный валовой доход от сдачи частей земельного участка составил 1 243 805 руб./год с НДС
- Возмещаемые коммунальные расходы, по данным Заказчика, составляют 78,1% от расходов коммунальных платежей или 31 595 260 руб./год с НДС (78,1% * 40 457 409). Подробные характеристики потоков доходов представлены в таблице 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

Расчет действительного валового дохода ТРК "Столица"

Источники потоков прибыли	Арендованная площадь, кв. м	Вакантные площади, кв. м	Арендпригодная площадь, кв. м	Доход от сдачи в аренду, руб. в год с НДС	
Действительный валовой доход	20 213,77	3 778,22	23 711,99	180 998 970	
нежилые помещения	19 729,91	3 738,22	23 468,13	169 545 314	
терминалы и торговые островки	203,86	40,00	243,86	10 209 852	
земельные участки	280,00	0	0,00	1 243 805	
Возмещаемые коммунальные платежи				31 595 260	
Итого действительный валовой доход				212 594 230	

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
Страница 53 из 236



Определение операционных расходов

- ▶ В состав операционных расходов по данным Заказчика входят следующие статьи: эксплуатационные расходы, страховые платежи, арендные платежи за земельные участки, налог на имущество, коммунальные услуги, расходы на рекламу и маркетинг, прочие расходы на содержание. Величина операционных расходов для расчета справедливой стоимости Объекта оценки определялась как среднемесячное значение за апрель 2020 г. – сентябрь 2021 г. по каждой статье расходов, умноженное на 12 месяцев
- ▶ В состав операционных расходов, предоставленных Заказчиком не входят расходы резерва на замещение и расходы управляющей компании на содержание объектов. Данные статьи расходов необходимо учитывать при расчете справедливой стоимости торговых комплексов, поэтому Исполнитель приводит расчет данных факторов самостоятельно. Расчет резерва на замещение и вознаграждение управляющей компании представлены в таблицах далее
- ▶ Операционные расходы по данным Заказчика составили 117 851 855 руб./год с НДС

Расчет операционных расходов		
Наименование статей расходов	Годовое значение	Источник данных
Операционные расходы, в том числе:	88 262 739	
коммунальные расходы	40 457 409	по данным менеджмента Компании
эксплуатационные расходы	33 726 881	по данным менеджмента Компании
расходы на персонал	13 518 336	по данным менеджмента Компании
командировочные расходы	1 400	по данным менеджмента Компании
прочие расходы на содержание	558 713	по данным менеджмента Компании
Налог на имущество	24 203 947	по данным менеджмента Компании
Арендная плата за земельные участки	2 282 543	по данным менеджмента Компании
Услуги сторонних организаций	471 629	по данным менеджмента Компании
Судебные/юридические	1 242 947	по данным менеджмента Компании
Реклама и маркетинг	1 102 467	по данным менеджмента Компании
Страхование	285 583	по данным менеджмента Компании
Итого, руб. округленно с НДС	117 851 855	
Резерв на замещение	6 442 423	по данным Исполнителя
Вознаграждение управляющей компании	1 809 990	по данным Исполнителя
Итого, руб. округленно с НДС	126 104 268	

Источники: Анализ Исполнителя

Резерв на замещение

- ▶ К капитальным затратам для целей оценки стоимости недвижимости относят расходы на замещение элементов объекта недвижимости (замена, лифтов, элементов системы кондиционирования, ремонт крыши и др.)
- ▶ Подробный расчет годовой величины резерва на замещение приведен в таблицах далее
- ▶ Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-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

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	31 912,4	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	6 180	Лейфер 2020
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	13,90%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0327	
Резерв на замещение	руб.	6 442 423	

Источники: Анализ Исполнителя

Вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2021», 2021 г., стр. 105) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% для крупных компаний, 5% для мелких компаний, расчет проводился от ПВД без учета возмещаемых коммунальных расходов). В результате чего вознаграждение составило: 1 809 990 руб. в год с НДС (1% * 180 998 970 руб.)



Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки среднее значение за 6 мес. доходности рублевых гособлигаций РФ, с датой погашения 15.05.2041 г., средняя доходность по ним составила 7,52%

► Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,38%

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

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Справочника рыночных коэффициентов СРК-2021 г. под ред. Яскевича Е.А. (стр. 114) и принят на уровне 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,76%

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

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный		1			
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		5	3	-	-	-
Взвешенный итог		5	6	-	-	-
Сумма		11				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,38				
Итоговая премия за риск		1,38%				

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
Страница 55 из 236



- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 13,66%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,52%
Премия за специфический риск	1,38%
Премия за низкую ликвидность	3,76%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	13,66%

Источник: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

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

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

где:

- $R_{\text{возв}}$ - норма возврата капитала
 - R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
 - k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости
- Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-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, %	13,66%
Норма возврата, %	0,000226%

Источник: Анализ Исполнителя

- Таким образом, норма возврата составила 0,000226%

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 9,90% соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,76%
Премия за специфический риск	1,38%
Премия за низкую ликвидность	3,76%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	13,90%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000226%
Ставка капитализации	9,90%

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, составила: **728 167 000 руб. без НДС**

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
Действительный валовый доход	212 594 230
Операционные расходы	126 104 268
Чистый операционный доход	86 489 962
Ставка капитализации, %	9,90%
Справедливая стоимость, руб. с НДС	873 800 000
Справедливая стоимость, руб. округленно без НДС	728 167 000

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00

d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1

Страница 56 из 236

	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	12
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	15
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	22
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	58
Приложения	59



Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов расчета рыночной стоимости Объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, в количестве 5 ед.			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	728 167 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			728 167 000

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки					
Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Доля в общей площади	Порядок расчета	Справедливая стоимость, руб. без НДС
Итоговая стоимость по доходному подходу, в том числе:			результат доходного подхода (1)		728 167 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:165	266,1	0,8%	= доля в общей площади * ((1)-(2)-(3))	5 992 200,00
нежилое помещение	18:26:030203:175	1 662,2	5,2%		37 430 500,00
нежилое помещение	18:26:030203:177	1 951,0	6,1%		43 934 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:178	2 022,2	6,3%		45 537 200,00
нежилое помещение	18:26:030203:180	3 395,8	10,6%		76 468 800,00
нежилое помещение	18:26:030203:181	87,3	0,3%		1 965 900,00
нежилое помещение	18:26:030203:182	11 909,4	37,3%		268 183 500,00
нежилое помещение	18:26:030203:183	2 861,9	9,0%		64 446 000,00
нежилое помещение	18:26:030203:210	849,1	2,7%		19 120 600,00
нежилое помещение	18:26:030203:201	6 907,4	21,6%		155 545 300,00
Итого по помещениям:		31 912,4	100,0%		718 624 000,00
ТП-РП	18:26:030203:164	137,1	-	результат затратного подхода (2)	8 164 000,00
КНС	18:26:030203:176	13,6	-	результат затратного подхода (3)	1 379 000,00
Итого по сооружениям:		150,7			9 543 000,00
Право аренды земельного участка	18:26:030203:206	47 960,0	-	-	входит в стоимость помещений
Право аренды земельного участка	18:26:0302003:207	224,0	-	-	входит в стоимость помещений
Итого по участкам:		48 184,0			
Итого справедливая стоимость Объекта оценки:					728 167 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

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

728 167 000 (Семьсот двадцать восемь миллионов сто шестьдесят семь тысяч) руб., округленно без НДС.



	стр.		стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Приложения	
Применяемые стандарты оценочной деятельности	9	1. Декларация качества оценки	60
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	12	2. Список используемой литературы	61
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	15	3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	62
Основные факты и выводы	18	4. Полисы страхования ответственности	63
Описание Объекта оценки	22	5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	65
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29	6. Фотографии объекта оценки	66
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41	7. Документы, предоставленные Заказчиком	69
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57	8. Дополнительные материалы и расчеты	223



- ▶ 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; 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>





№ 3824 от 06.08.2021

**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 межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 22.04.2011 за регистрационным № 3317.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер приказа	Предлежит
018848-1	29.03.2019	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный реестр оценщиков по организации подготовки управленческих кадров"	29.03.2019-29.03.2022	-	-

Данные сведения предоставлены по состоянию на «06» августа 2021.

Дата составления выписки «06» августа 2021.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

119311, Москва, ул. Варшавского, 8А, пом. XXIII
www.cmao.ru, (495) 604-41-89, 604-41-70, info@cmao.ru



Полисы страхования ответственности (1/2)

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/7769019519 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																																			
г. Москва 27 ноября 2019 г.																																			
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценочника и является договором страхования (объектом страхования) юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), на основании которого Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленной настоящим Договором суммы и лимита ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценочника», 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 (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписание настоящим Договором, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выплатить. В случае, если лицо либо на основании настоящего Договора противоречит Правилам страхования, предусматривающую ситуацию лимитов настоящего Договора.</p>																																			
СТРАХОВАЩИЙ:	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115102, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. 6. ИНН 7712006034, КПП 771201001 р/сч 40701010901300000366 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/сч 30101811030000000393, БИК 044525569.																																		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 108048, город Москва, город Троица, Авиационном переулке, дом 4, кв. 104АД по ком 3 ИНН: 772648899																																		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	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 Пристав страхования передаются Страхователю. Порядок изменения настоящего Договора оговаривается Правилами страхования.																																		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одному страховому случаю не устанавливается (регулируется)																																		
ФРАНШИЗА	Франшиза не устанавливается (отсутствует).																																		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек)																																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Внос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Обязанность в срок дат.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически временно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока уплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о расторжении договора и без уведомления двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страхователю часть страховой премии за время, в течение которого действует страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>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.</p>	Внос	Сумма, руб.	Обязанность в срок дат.	1	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2020 г.	2	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2020 г.	3	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2020 г.	4	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2020 г.	5	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2021 г.	6	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2021 г.	7	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2021 г.	8	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2021 г.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 40 000 000</td> <td>в 1 (один) день</td> </tr> <tr> <td>от 40 000 000 до 100 000 000</td> <td>до 10 (Десяти) дней</td> </tr> </tbody> </table> <p>Сумма 200 000 000</p> <p>Срок и порядок выплаты, оговариваемые настоящим договором дополнительно и определяются в соответствии с порядком выплаты в страховом возмещении и порядке подлинности между Страхователем и Страховщиком на основании Стратового Акта, на в любом случае, не более 30 (тридцати) дней.</p> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день отчисления средств с расчетного счета Страховщика. Страховый Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документа, необходимого для решения вопроса о выплате, указанной в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и условия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	до 40 000 000	в 1 (один) день	от 40 000 000 до 100 000 000	до 10 (Десяти) дней
Внос	Сумма, руб.	Обязанность в срок дат.																																	
1	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2020 г.																																	
2	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2020 г.																																	
3	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2020 г.																																	
4	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2020 г.																																	
5	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2021 г.																																	
6	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2021 г.																																	
7	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2021 г.																																	
8	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек, 1 января 2021 г.																																	
Сумма	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)																																		
до 40 000 000	в 1 (один) день																																		
от 40 000 000 до 100 000 000	до 10 (Десяти) дней																																		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с А) досудебная ответственность за нарушение условий договора и Б) нарушение условий осуществления оценочной деятельности, а также нарушение обязательств на протяжении срока осуществления оценочной деятельности 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) риски возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с привлечением к нему третьих лиц (иск, претензия) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, на протяжении которого застрахован по договору страхования.																																		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является непредвиденное событие, на случай наступления которого проводится страхование.																																		
	По настоящему Договору рисков, на которых осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иск, требование) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выходопробратителю) в результате А) нарушения Страхователем договора на протяжении срока осуществления оценочной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 3.1.2.2 (А) Правил страхования); В) причинение вреда имущественным интересам Выходопробратителя в результате осуществления оценочной деятельности, при условии, что:																																		
	- претензия (иск, требование) о возмещении вреда причинен Страхователем добросовестно в предпринятых с учетом информации Страхователя или вступлении в силу решения суда;																																		
	- договор о возмещении вреда заключен Страхователем (Застрахованным лицом), совершение причинения вреда, имело место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно);																																		
	- имеется каленная преемственно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении оценочной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;																																		
	- требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного третьим лицам, является заявлено.																																		

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	последующий оценочной Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) вред не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.							
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Страховым случаем является событие, связанное с п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренных разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, о наступлении которого возникает обязанность Страхователя произвести страховую выплату Выходопробратителю, при условии, что интересы третьих лиц в результате оценочной деятельности Страхователя, и наличием обязанности Страхователя осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с привлечением к нему третьих лиц (иск, претензия) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за проведение которого застрахован по договору страхования, при условии, что такие расходы предпринятые полностью оговорены со Страховщиком и такие расходы предусмотрены целью условия требования (иск, претензия) о возмещении вреда или оспаривании размера возмещения.							
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иск о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.							
СТРАХОВЫЕ ПОСРЕДСТВА	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выходопробратителю); - компенсационные расходы на адвокатские услуги и оплату вынужденных Страхователем, расходы по ведению в судебных органах дел по предъявлению страховых исков (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подлежит ему вред); - расходы по увеличению размера страхового возмещения; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с привлечением к нему третьих лиц (иск, претензия) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за проведение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления возмещения Страхователем за приемлемым вредом. 							
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещение не подлежит) убыток, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.							
	Предъявление претензий или иных требований, которые могут повлечь взыскание для предъявления претензий или иных требований, в том же при предъявлении Страхователем претензий (иск) третьим лицам в трехдневный срок с момента вступления в силу события страхования в указанные претензии, обязанности и возмещение пострадавшим лицам по ином, застрахованному лицу по полке по адресу: Российская Федерация, 115102, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. 6.							
	Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в кратчайшие сроки после подписания Страхового Акта:							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 40 000 000</td> <td>в 1 (один) день</td> </tr> <tr> <td>от 40 000 000 до 100 000 000</td> <td>до 10 (Десяти) дней</td> </tr> </tbody> </table>	Сумма	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	до 40 000 000	в 1 (один) день	от 40 000 000 до 100 000 000	до 10 (Десяти) дней	Сумма 200 000 000
Сумма	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)							
до 40 000 000	в 1 (один) день							
от 40 000 000 до 100 000 000	до 10 (Десяти) дней							
	Срок и порядок выплаты, оговариваемые настоящим договором дополнительно и определяются в соответствии с порядком выплаты в страховом возмещении и порядке подлинности между Страхователем и Страховщиком на основании Стратового Акта, на в любом случае, не более 30 (тридцати) дней.							
	Днем выплаты Страхового возмещения считается день отчисления средств с расчетного счета Страховщика. Страховый Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документа, необходимого для решения вопроса о выплате, указанной в Правилах страхования.							
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация							
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут 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 спорном, установленном в законе, арбитражном суде Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.							
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОСОБЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.							
	Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем:							
	- Пискарева Татьяна Сергеевна, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 10-80, эл. почта: T.Piskareva@alfast.ru							
	- Клименко Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 99-73, эл. почта: A.Klimenko@alfast.ru							
	Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:							
	- Система Наталья Николаевна, эл. почта: natasha@alfast.ru							
	Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде двусторонних соглашений в простой письменной форме и действуют до момента их подписания.							
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Правила страхования профессиональной ответственности оценочника АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.							
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	СТРАХОВАЩИЙ: АО «АльфаСтрахование»						
								
	в лице Генерального директора Сидельникова Артем Александрович, действующего на основании Устава	в лице Генерального директора Александровича Сергея Александровича, действующего на основании приказа №48/2019 от 27 декабря 2019г.						
								

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
 d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
 Страница 63 из 236



Полисы страхования ответственности (2/2)

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0919R/776/90197/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ											
г. Москва		27 октября 2019 г.									
<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, установленный настоящим Договором страховым сумм 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 применяются 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 настоящих Правил.</p>											
СТРАХОВЩИК:	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б, ИНН 7713086634, КПП 772001001 р/с 40701810901030000305 и АО «Альфа Банк», г. Москва, с/с 201018101000000000893, БИК 040701630										
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Семёнов Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 509101103461										
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:	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 не является для целей настоящего Договора и Правило страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.										
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	Страховая сумма составляет: 101 999 000,00 руб. (сто одна миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.										
ФРАНШИЗА:	Франшиза не установлена (отсутствует)										
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия по настоящему Договору составляет: 44 000,00 руб. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2-мя взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="393 706 963 763"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек / 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек / 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 окончания за последний день срока оплаты очередной взноса, без уведомления Страхователя уведомлении о досрочном расторжении договора и без уведомления двустороннего соглашения 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 настоящем 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>		Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек / 1 января 2020 г.	2	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек / 1 января 2021 г.
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:									
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:	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 третьих лиц (Выгодобридателей) в результате наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору.										
СТРАХОВЫЙ РИСК:	Страховым риском является профессиональное событие, на случай наступления которого происходит страховое событие. Риском, на случай наступления которого заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования является: 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 применения ущерба; при условии, что: - действия / бездействия оценщика, повлекшие применение вреда, произошли в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действиями / бездействиями оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлены претензии; - требование о возмещении вреда (ущерб, претензия), примененного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.										
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем с учетом всех условий, оговоренных в описании, 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 применения ущерба. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением ему требованиями третьих лиц (претензиями) о возмещении вреда, лишь наступившем										

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	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 (и/или претензий) о возмещении вреда или о выплате возмещения.	
ИСТОЧНИКИ ИЛИ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не реорганизовано) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случае, предусмотренных в п. 10.18 Правил страхования.	
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<ul style="list-style-type: none"> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодобрибатателям); целесообразные расходы Выгодобрибатателя по привлечению независимого эксперта и оплате выписки Страхователя, расходы на ведение в судебном органе дел по расследованию страхового случая (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); расходы по увеличению примененного страховым случаем ущерба; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, лишь наступившем вследствие наступления страхового события по настоящему Договору, независимо от наступления страхового события в результате применения 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. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убыток, расходы, указанные в п. 10.9 Правил страхования.</p>	
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения договора или если третьим лицам (или при получении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в судебный орган и последующем акте о событии Страхователю с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: zao@alfastroy.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б, 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. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация	
ПРИБЫЛЬ/УБЫТОК	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 рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.	
ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Подпись представителя Страхователя, ответственный за взаимодействие со Страхователем: - Печать представителя Страхователя, ответственный за взаимодействие со Страхователем: - Печать представителя Страхователя, ответственный за взаимодействие со Страхователем: - Ссылочная Наталья Николаевна и/или: natalia@alfastroy.ru Любые дополнения и изменения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Семёнов Артем Дмитриевич	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



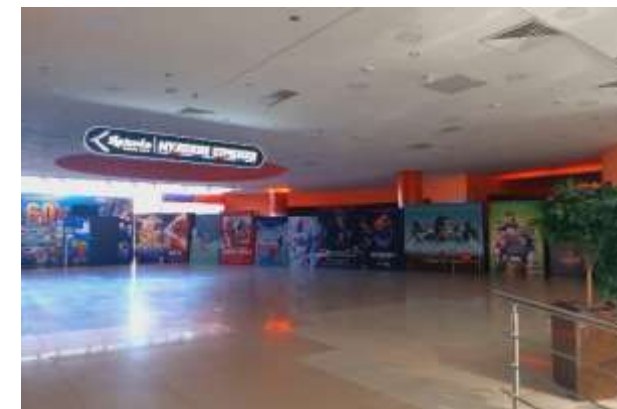
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения





ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»
 ОГРН 1167746177972
 ИНН 7706434108 КПП 770601001
 123317, Москва, Пресненская набережная, д. 12,
 Башня Федерация, Восток, 14 этаж, оф. 8
info@aktivo.ru
 тел./факс +7(495) 150-64-64
 горячая линия 8 (800) 500-64-64
 от 11.11.2021 № б/н

По запросу

СПРАВКА

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

№ квт	Тип помещения	Этаж	Имя арендатора	№ договора аренды	Дата договора	Дата окончания договора	Площадь (кв.м.)	Арендная ставка, руб./кв.м./мес (П.С.)															
								Договор сдачи в аренду нежилого помещения коммерческой организации															
								окт.20	ноя.20	дек.20	январ.21	февр.21	март.21	апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21	сеп.21				
1	офисные	-1					33,6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2	офисные	-1					33,7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3	офисные	-1	Фирма ИЦРО ООО	86-К/15-07-20	07.07.2020	16.06.2021	31,2	12 900,00	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	12 600,00	12 600,00	12 600,00	12 600,00	12 600,00
4	офисные	-1	Территориальное отделение ООО	86-К/15-05-19	07.05.2019	14.03.2022	41,4	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00	14 910,00
май.21	офисные	-1	ИПС «Алард» ООО	5-К/15-06-17	01.06.2017	31.03.2022	1 326,64	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76	10 141,76
14.11	офисные	-1					838,1	2 786,88	2 786,88	2 786,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
18	офисные	-1	Банковское Филиал «Самара» ИЦ	26-К/15-12-20	11.12.2020	31.04.2022	72,6	11 116,01	11 116,01	14 727,02	14 727,02	14 727,02	11 116,01	11 116,01	11 116,01	11 116,01	11 116,01	11 116,01	11 116,01	11 116,01	11 116,01	14 727,02	14 727,02
19	офисные	-1	Ижевский филиал ТЦООО	14-К/15-04-17	17.04.2017	31.03.2022	78,00	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14	17 768,14
Жилой	офисные	-1					52,38	10 200,00	10 200,00	10 200,00	10 200,00	10 200,00	10 200,00	10 200,00	10 200,00	10 200,00	10 200,00	10 200,00	10 200,00	10 200,00	10 200,00	10 200,00	
Этаж	офисные	-1					391,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
21	офисные	-1	Агентство «Бизнес» Модальности ИЦ	13-К/15-16-20	23.10.2020	26.08.2022	50,2	0,00	12 280,39	12 280,39	10 000,00	10 000,00	12 280,39	12 280,39	12 280,39	12 280,39	12 280,39	12 280,39	12 280,39	12 280,39	12 280,39	12 280,39	
22	офисные	-1	Бизнес Филл. Пушкунтское ИЦ	52-К/15-08-17	13.08.2017	14.03.2022	5,7	16 100,48	16 100,48	16 100,48	16 100,48	16 100,48	16 100,48	16 100,48	16 100,48	16 100,48	16 100,48	16 100,48	16 100,48	16 100,48	16 100,48	16 100,48	
23		-1	Филиал «Арктика» Филиал «А-38» ООО	22-К/15-12-20	22.12.2020	22.11.2021	1			24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00	
101	офисные	1	А.С.С.ООО	А-38-0701	01.09.2004	31.12.2022	204,1	14 192,21	17 788,72	14 220,00	13 064,58	7 737,10	7 462,62	11 715,58	14 676,93	12 925,60	10 461,83	1 004,20	13 287,20				
102	офисные	1	Бизнес-Центр «Самара» ИЦ	12-К/15-08-20	16.09.2020	26.08.2022	37,1	24 639,73	24 639,73	24 639,73	24 639,73	24 639,73	24 639,73	24 639,73	24 639,73	24 639,73	24 639,73	24 639,73	24 639,73	24 639,73	24 639,73	24 639,73	
103	офисные	1	ФинсервисООО	А-188-1201	01.04.2012	31.03.2020	188	19 024,86	14 933,71	13 064,51	13 067,12	13 121,22	14 648,00	13 304,83	13 057,22	13 461,83	12 004,00	12 582,52	19 372,45				



Документы, предоставленные Заказчиком (5/154)

135	показатель	1					1 381,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
142-149	показатель	2					173,3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
246-247	показатель	2					143,7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
246-247	показатель	2					43,3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
248	показатель	2	Активо Инвест ООО	10-КДЛКВ-21	15.07.2021	31.07.2022	10,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
251	вытребов	2					180,3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	актив	1	Клиштина Анастасия Геннадьевна ИП	127А1041121	01.03.2017	непер.орек	4	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	36 000,00	36 000,00	36 000,00
	пассив	1	Галкина Кристина Олеговна ИП	03-мил/05-20	12.04.2020	13.06.2022	1	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	72 000,00
	актив	1	Чижиков Юрий Сергеевич ИП	127А1041122	01.04.2017	непер.орек	16	33 750,00	33 750,00	33 750,00	33 750,00	33 750,00	33 750,00	33 750,00	33 750,00	33 750,00	33 750,00	33 750,00	33 750,00

Генеральный директор



Белова Ю.В.



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	Формы 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 Альтаир 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 Кавказович 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 Карина 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 Булмаханович 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 Арсения Дмитриевна	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		
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 Заказчиком (7/154)

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	24 492,05	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	Позинова 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-ИИ 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	Позинова 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	11 116,66	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	Босниенко 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 Габдулловича 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	Фукурава 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 Заказчиком (8/154)

207	помещение	2	Стергов Андрей Саввичев 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	A-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 Висф Абдула Отгы	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	Воскова 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	A-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	A-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	A-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	Газаря Давидс ОАО	A-115/1НН	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 ПЕЛИКАН ООО	A-174/12Н	06.06.2012	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	A-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	Отцы ООО	A-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	БФС Иваскв ООО	A-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 Заказчиком (9/154)

231.2	помещение	2	Бонидонге ИП	Снедьев 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
233	помещение	2	Чукина 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	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
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
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
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	28 800,00	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	6 857,14	6 857,14	6 857,14	6 857,14	6 857,14	6 857,14	6 857,14	6 857,14
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						Арендная ставка руб./кв.м/ год (с НДС)													
№	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	сент.20	окт.20	ноя.20	дек.20	январ.21	фев.21	мар.21	апр.21	
1	остров	1	Александров Борис Михайлович ИП	21-10-20/июн	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
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
	остров	1	Байрак Николай Сергеевич ИП	03-июн-2021	18.03.2021	17.02.2022	1,00										0,00	84 000,00	84 000,00
	остров	-1	Бобылев Кирилл Владимирович ИП	04-июн-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/июн	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
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
5	остров	-1	Борисова Оксана Эриксовна ИП	25-12-17/июн	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
6	остров	2	Быстров Андрей Александрович ИП	28-12-17/июн	19.12.2017	19.08.2021	17,00	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



Документы, предоставленные Заказчиком (10/154)

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	Девен 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/июн	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/июн	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/июн	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	Зиндирова Эльмира Халиповна ИП	15-06-20/июн	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/июн	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/июн	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 Вера Михай	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 Заказчиком (12/154)

133	помещение	1	Регу Фамилия ООО	25-ддл-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
	острия	1	Галичева Кристина Олеговна ИП	52-мон/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	Чижиков 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.





ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108 КПП 770601001

123317, Москва, Пресненская набережная, д. 12,

Башня Федерация, Восток, 14 этаж, оф. 8

info@aktivo.ru

тел./факс +7(495) 150-64-64

горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 11.11.2021 № 6/н

По запросу

СПРАВКА

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

	Среднее	окт.20	ноя.20	дек.20	январ.21	февр.21	мар.21	апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21	сеп.21
	за год	факт	факт	факт	факт	факт	факт	факт	факт	факт	факт	факт	факт
РАСХОДЫ	131259	10116	11264	11587	10837	10925	10413	9947	10309	10555	10989	13568	10749
Расходы на содержание	98785	7358	7885	8927	8615	8743	8060	7375	7882	8248	8648	8494	8550
Возмещаемые коммунальные расходы		76%	75%	75%	72%	73%	75%	76%	74%	74%	73%	73%	75%
Коммунальные расходы	46398	3002	3879	4779	4213	3967	3817	2998	3594	4076	4484	4598	2991
Электроэнергия	40094	2625	3082	3456	3191	2967	3050	2666	3435	3972	4360	4465	2825
Теплоэнергия	4935	276	659	1190	896	907	661	246	55	4	0	0	41
Вода и водоотведение	1369	101	138	133	126	93	106	86	104	100	124	133	125
Эксплуатация объекта	38091	3283	2897	2917	3269	3445	3225	3261	3267	3203	3229	1658	4437
Обслуживание инженерных систем и клининг	27251	1948	1948	1948	2379	2379	2379	2379	2379	2379	2379	1228	3526
Охрана	5640	470	470	470	470	470	470	470	470	470	470	243	697



Клининг, в.т.ч. Расходные материалы	2072	197	197	197	197	197	197	197	197	197	197	102	0
Вывоз ТБО, снега	1518	115	132	279	136	120	127	117	111	107	111	57	106
Текущий ремонт	1610	553	150	23	87	279	52	98	110	50	72	28	108
Расходы на персонал	13878	1067	1086	1118	1126	1315	987	1021	981	955	917	2207	1098
Командировочные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие расходы на содержание	418	6	23	113	7	16	31	95	40	14	18	31	24
Налоги и прочие платежи в бюджет	26150	2264	2264	2264	2153	2134	2153	2153	2153	2153	2153	2153	2153
Налог на имущество	23628	2113	2113	2113	1921	1921	1921	1921	1921	1921	1921	1921	1921
Аренда земли	2522	151	151	151	232	213	232	232	232	232	232	232	232
Прочие расходы	6324	494	1115	396	69	48	200	419	274	154	188	2921	46
Услуги сторонних организаций	2918	0	0	0	0	0	0	285	184	0	164	2265	20
Судебные/юридические	1727	225	680	10	0	0	0	0	40	130	0	642	0
Реклама и маркетинг	1399	245	411	362	45	24	176	110	26	0	0	0	0
Страхование	280	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	14	26

Генеральный директор



Белова Ю.В.



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
РАСХОДЫ	112 892	5 887	5 867	7 688	10 195	9 296	8 811	10 117	11 265	11 589	10 838	10 926	10 414
Расходы на содержание	83 200	3 570	3 480	5 349	7 833	6 940	6 436	7 359	7 885	8 928	8 616	8 744	8 060
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
Налоги и прочие платежи в бюджет	26 811	2 263	2 263	2 263	2 264	2 264	2 264	2 264	2 264	2 264	2 153	2 134	2 153
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
Прочие расходы	2 881	54	124	77	98	92	110	494	1 116	397	69	48	201
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.



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

Детальное описание помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещения

Лист № 1 из листа 5	Всего листов выписки 5 / 1	Всего помещений 3	Всего листов выписки 4
Квартальный номер: 18-26-01/001-1/05	Номер этажа (этажи): 1		



Масштаб: 1:100

на кадастровый номер:

18-26-01/001-1/05

наименование должности



ОТКРЫТЫЙ А

инициал, фамилия

Лист 3

Помещение

№5 объекта недвижимости

Всего помещений 3

Всего листов выписки 4

17.08.2021г	18-26-01/001-1/05	Архив	02.07.2020 15:47:47	18-26-01/001-1/05-1/001/2/020-18	Срок действия с 02.07.2020 по 02.07.2030 10 лет.
-------------	-------------------	-------	---------------------	----------------------------------	--

18-26-01/001-1/05

№5

наименование помещения: нежилое помещение, № 03-ДДА-02-20, владетель 25.01.2020, дата государственной регистрации: 02.07.2020, номер государственной регистрации: 18-26-01/001-1/05-1/001/2/020-18

документальное описание №1 от 25.04.2020 в Едином государственном реестре недвижимости, № 03-ДДА-02-20, выдан 25.07.2020

Действителен до: выдан 23.07.2021

данные отсутствуют

данные отсутствуют

данные отсутствуют

данные отсутствуют

данные отсутствуют

данные отсутствуют

данные отсутствуют

данные отсутствуют

данные отсутствуют

данные отсутствуют

данные отсутствуют

данные отсутствуют



ОТКРЫТЫЙ А

инициал, фамилия



Документы, предоставленные Заказчиком (22/154)

Инициатор		Инициатор	
Имя объекта взаимодействия		Имя объекта взаимодействия	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 4	Всего разделов 2	Всего листов листов 9
Кодированный номер:	18-26-010001-175	Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	
		Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	данные отсутствуют
5.4	дата государственной регистрации ИНН	Адрес	
	12.10.2017 15:55:59	12.10.2017 15:55:59	
	номер государственной регистрации ИНН	18-26-010001-175-18-001/2017-11	
	Срок действия с 18.12.2008 по 31.12.2023	Срок действия с 18.12.2008 по 31.12.2023	
	наименование объекта взаимодействия	Объектно с ограниченной ответственностью "АДВАС", ИНН 7714037390	
	адрес, у которого установлено оборудование ИНН	Договор аренды нежилого помещения (о предоставлении), № А-18/07/Н, выдан 01.09.2008, дата государственной регистрации 18.12.2008, номер государственной регистрации 18-18-01/100/2008-419	
	наименование государственной регистрации	Договор купли-продажи, № 1-2017/НН, выдан 04.10.2017	
	наименование государственной регистрации ИНН	Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	данные отсутствуют
	наименование государственной регистрации ИНН	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Внес документ в базу "Финансы-Консалтинг"
по заказу Заказчика



ФЕДОРОВ В
Григорьев
64.1

наименование документа
№ 2

Инициатор		Инициатор	
Имя объекта взаимодействия		Имя объекта взаимодействия	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 4	Всего разделов 2	Всего листов листов 9
Кодированный номер:	18-26-010001-175	Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	
		Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	данные отсутствуют
5.2	дата государственной регистрации ИНН	Адрес	
	02.07.2020 15:46:17	02.07.2020 15:46:17	
	номер государственной регистрации ИНН	18-26-010001-175-18-001/2020-33	
	Срок действия с 02.07.2020 по 02.07.2020 10 лет	Срок действия с 02.07.2020 по 02.07.2020 10 лет	
	наименование объекта взаимодействия	Объектно с ограниченной ответственностью "ЯС ТРЕЙДИНГ", ИНН 7725794121	
	адрес, у которого установлено оборудование ИНН	Договор аренды нежилого помещения, № 03-СД/А-02-20, выдан 25.03.2020, дата государственной регистрации 02.07.2020, номер государственной регистрации 18-26-010001-175-18-001/2020-12	
	наименование государственной регистрации	Договор купли-продажи №1 от 25.04.2020 к договору аренды нежилого помещения, № 03-СД/А-02-20, выдан 25.04.2020	
	наименование государственной регистрации ИНН	Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	данные отсутствуют
	наименование государственной регистрации ИНН	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Инициатор		Инициатор	
Имя объекта взаимодействия		Имя объекта взаимодействия	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 4	Всего разделов 2	Всего листов листов 9
Кодированный номер:	18-26-010001-175	Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	
		Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	данные отсутствуют
5.3	дата государственной регистрации ИНН	Адрес	
	12.10.2017 15:56:11	12.10.2017 15:56:11	
	номер государственной регистрации ИНН	18-26-010001-175-18-001/2017-12	
	Срок действия с 15.12.2008 по 31.12.2023	Срок действия с 15.12.2008 по 31.12.2023	
	наименование объекта взаимодействия	Объектно с ограниченной ответственностью "АДВАС", ИНН 7714037390	
	адрес, у которого установлено оборудование ИНН	Договор аренды нежилого помещения (о предоставлении), № А-18/07/Н, выдан 01.09.2008, дата государственной регистрации 18.12.2008, номер государственной регистрации 18-18-01/100/2008-420	
	наименование государственной регистрации	Договор купли-продажи №1 от 27.08.2018 к договору аренды нежилого помещения, № А-18/07/Н, выдан 27.08.2018, дата государственной регистрации 18.12.2008, номер государственной регистрации 18-18-01/100/2008-420	
	наименование государственной регистрации ИНН	Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	данные отсутствуют
	наименование государственной регистрации ИНН	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Внес документ в базу "Финансы-Консалтинг"
по заказу Заказчика



ФЕДОРОВ В
Григорьев
64.1

наименование документа
№ 3

Документы, предоставленные Заказчиком (30/154)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
[План размещения объектов, показывающий их местоположение на плане (плане этажа)]

Регистр № 5 Лист 6

Плановые сведения об объекте недвижимости

Лист № 1 плана № 5	Всего листов плана № 2	Всего листов плана № 3	Всего листов плана № 7
Квартальный номер: 18.06.030301.177	Номер этажа (этажей): 2		

Масштаб: 1

Плановый документ: Удостоверение в регистрации права

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

М.П.

ФЕДОРОВ, В

Плановый документ: Удостоверение в регистрации права

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

М.П.

ФЕДОРОВ, В

Регистр № 5 Лист 7

Плановые сведения об объекте недвижимости

Лист № 2 плана № 5	Всего листов плана № 2	Всего листов плана № 3	Всего листов плана № 7
Квартальный номер: 18.06.030301.177	Номер этажа (этажей): 2		

Масштаб: 1

Плановый документ: Удостоверение в регистрации права

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

М.П.

ФЕДОРОВ, В



Лист 2			
Примечание		Или объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 18
Календарный номер:	18-04-030203-178		
Подготовитель выписки:	Экспертное Бюро Аналитический Проектный консалтинговый, проектно-исследовательский, от имени заказчика. Объектно-ориентированная ответственность "Управление компаниями" "Анорб-Капитал", 7728142869		

Имя и фамилия лица, Уполномоченного на подачу заявления		Имя и фамилия заявителя	
Иванов И.И.		Иванов И.И.	
М.П. /		М.П. /	
подпись, фамилия		подпись, фамилия	

Максимальный срок по Итожкам, Декларациям, Заявлениям в Консультационном центре Уполномоченной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
www.mosreg.ru

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

Сведения об объектах недвижимости указаны следующие сведения:

Лист 1 Лист 1			
Помещение		Или объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 18
Календарный номер:	18-04-030203-178		
Номер государственного кадастрового номера	18-04-030203		
Дата принятия государственного номера	23.07.2012		
Риски присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 04-401-000103620-0001206015 29.06.2012 Филиал ФНУП "Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости" Уполномоченная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области		
Местоположение:	Удобрительная Республика, с. Навязки, ул. Амгаванская, д. 3а, код: 38-40-41, 1, 15, 32, 34, 37, 38, 38а, 80, 179, 200, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 32, 34, 36, 37, 38, 38а, 80, 2022.2		
Приватиз. №:	Неизвестно		
Назначение:	Неизвестно		
Наименование:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Категория собственности, вид:	040301017 9		
Кадастровый номер или объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости:	18-04-030203-183		
Вид зарегистрированного помещения:	данные отсутствуют		
Сведения об объектах недвижимости в информационном реестре:	данные отсутствуют		
Формы, тип права, на котором зарегистрировано помещение, машино-место	данные отсутствуют		
Сведения об объекте недвижимости по базе "Актывант"	данные отсутствуют		
Объект отчужден:			

Удобрительная Республика

М.П.

Иванов, Иван Иванович

М.П.

Иванов, Иван Иванович



Лист № 2 раздела 2		Итого листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3		Всего листов раздела: 18	
Лист № 2 раздела 2		Итого листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3		Всего листов раздела: 18	
Кодированный номер:		18:26:01001:178					
6	Указание в бумажном документе о предоставлении информации о состоянии в отношении зарегистрированного лица:	данные отсутствуют					
7	Сведения о наличии решения об изменении состава участников для предоставления и информации о нем:	данные отсутствуют					
8	Сведения о наличии решения государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют					
9	Сведения о возможности государственной регистрации не государственной регистрации права собственности на объект недвижимости:	данные отсутствуют					
10	Сведения о возможности государственной регистрации права собственности на объект недвижимости:	данные отсутствуют					

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3		Всего листов раздела: 18	
Кодированный номер:		18:26:01001:178					
Итого листов раздела 2: 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3		Всего листов раздела: 18	
Кодированный номер:		18:26:01001:178					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, расположенных на объекте недвижимости

Описание о зарегистрированных правах

Рубрика 2 Лист 3

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3		Всего листов раздела: 18	
Кодированный номер:		18:26:01001:178					

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Защитный целевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ИНВЕСТРА.ПЛАТ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Сведения о государственной регистрации права 18:26:01001:178:18:07:2001-14 17.08.2021 12:16:41
3	Сведения об объектах недвижимости государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона ссылаясь на статью 16.1 закона от 29.07.2017 № 173-ФЗ:	3.1	данные отсутствуют
4	Сведения об объектах недвижимости государственной регистрации права, ограничение права без необходимости в силу закона ссылаясь на статью 16.1 закона от 29.07.2017 № 173-ФЗ:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Имя государственной регистрации:	Именителем заложен:	17.08.2021 14:55:58
5.2	Имя государственной регистрации:	Именителем заложен:	18:20:02003:178:18:17:2001:15
5.3	Имя государственной регистрации:	Именителем заложен:	Срок действия с 02.04.2021 по 31.03.2036
5.4	Имя государственной регистрации:	Именителем заложен:	Объектом з обремененной ответственностью "Фирмальная компания "Альфа-Капитал", ИНН 7723142460
5.5	Имя государственной регистрации:	Именителем заложен:	"АКТИВНО ИНВЕСТРА.ПЛАТ", № 4521, ИНН 18:07:2021
5.6	Имя государственной регистрации:	Именителем заложен:	данные отсутствуют
5.7	Имя государственной регистрации:	Именителем заложен:	данные отсутствуют
5.8	Имя государственной регистрации:	Именителем заложен:	данные отсутствуют
5.9	Имя государственной регистрации:	Именителем заложен:	данные отсутствуют
5.10	Имя государственной регистрации:	Именителем заложен:	данные отсутствуют
5.11	Имя государственной регистрации:	Именителем заложен:	данные отсутствуют
5.12	Имя государственной регистрации:	Именителем заложен:	данные отсутствуют
5.13	Имя государственной регистрации:	Именителем заложен:	данные отсутствуют
5.14	Имя государственной регистрации:	Именителем заложен:	данные отсутствуют
5.15	Имя государственной регистрации:	Именителем заложен:	данные отсутствуют
5.16	Имя государственной регистрации:	Именителем заложен:	данные отсутствуют
5.17	Имя государственной регистрации:	Именителем заложен:	данные отсутствуют
5.18	Имя государственной регистрации:	Именителем заложен:	данные отсутствуют
5.19	Имя государственной регистрации:	Именителем заложен:	данные отсутствуют
5.20	Имя государственной регистрации:	Именителем заложен:	данные отсутствуют

Итого листов раздела 2: 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 3

Всего листов раздела: 18

Кодированный номер: 18:26:01001:178

Итого листов раздела 2: 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 3

Всего листов раздела: 18

Кодированный номер: 18:26:01001:178

Итого листов раздела 2: 2

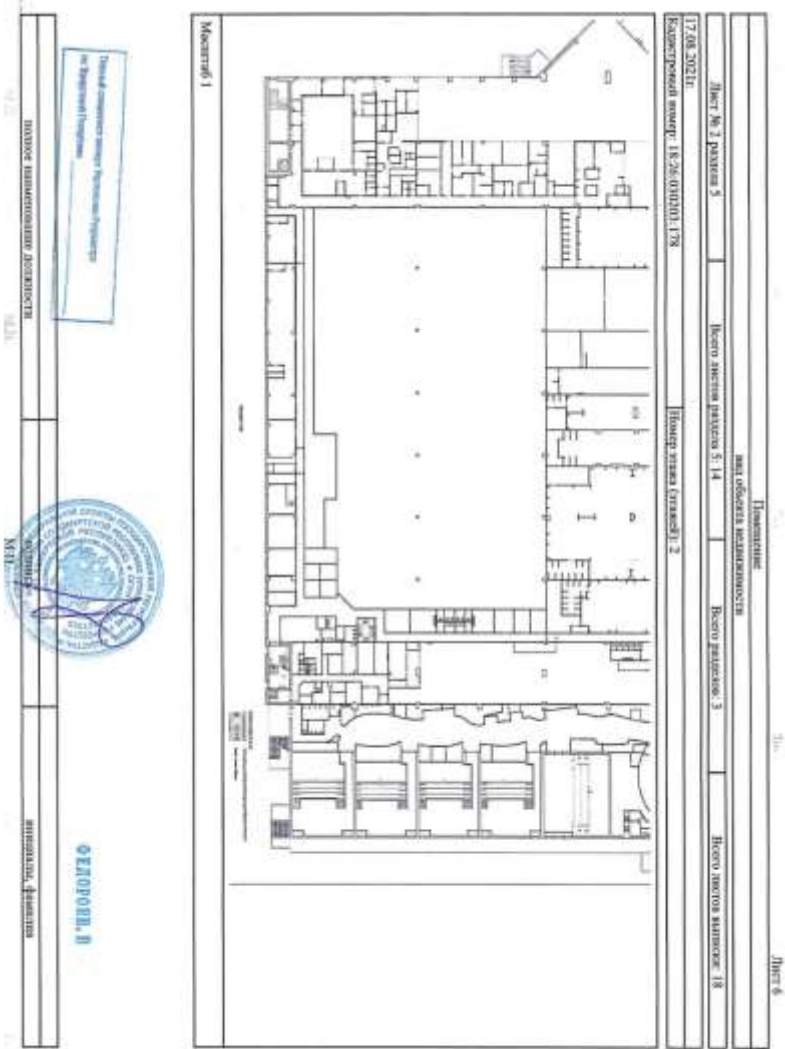
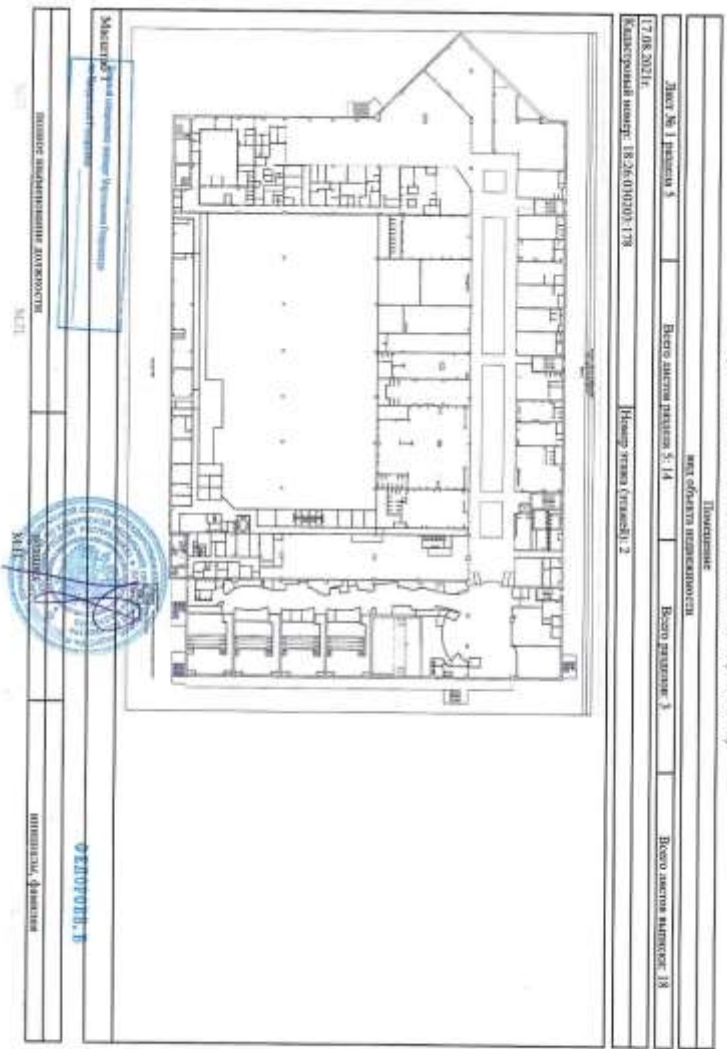
Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 3

Всего листов раздела: 18

Кодированный номер: 18:26:01001:178

Документы, предоставленные Заказчиком (33/154)



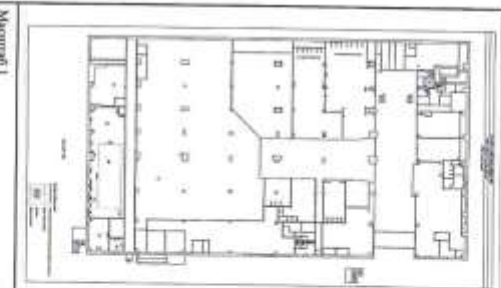
Масштаб: 1

№ 12	Плановый кадастровый документ	№ 12	Исполнитель, организация
<p>Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральный центр по метрологии</p>			
№ 11	Плановый кадастровый документ	№ 11	Исполнитель, фамилия
<p>Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральный центр по метрологии</p>			

Лист № 2 раздела 5
17.08.2011г.
Календарный номер: 18.01.01011.178

Примечание
МН: Объект недвижимости
Всего листов раздела: 5, 14
Всего листов: 3
Всего листов раздела: 16

Масштаб: 1

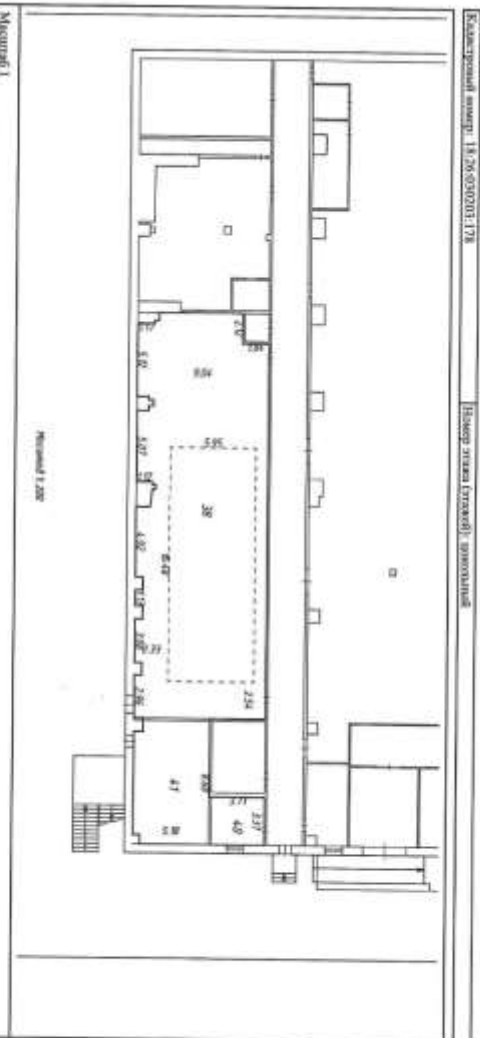


Масштаб: 1

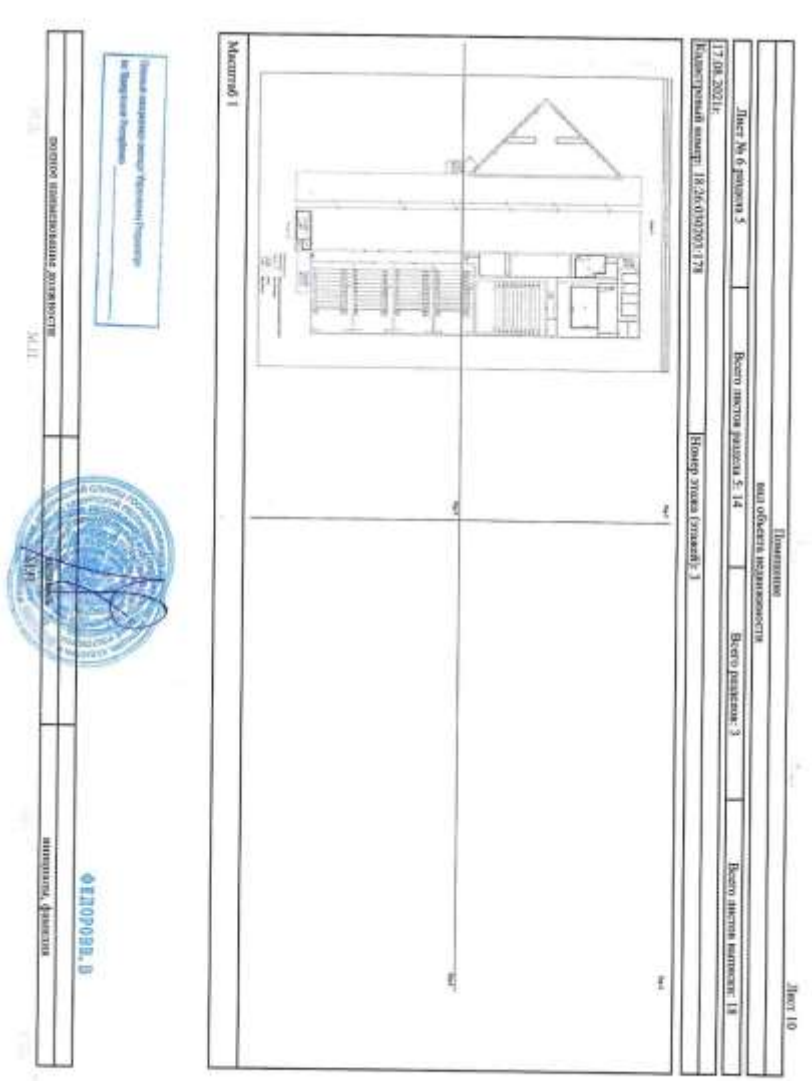
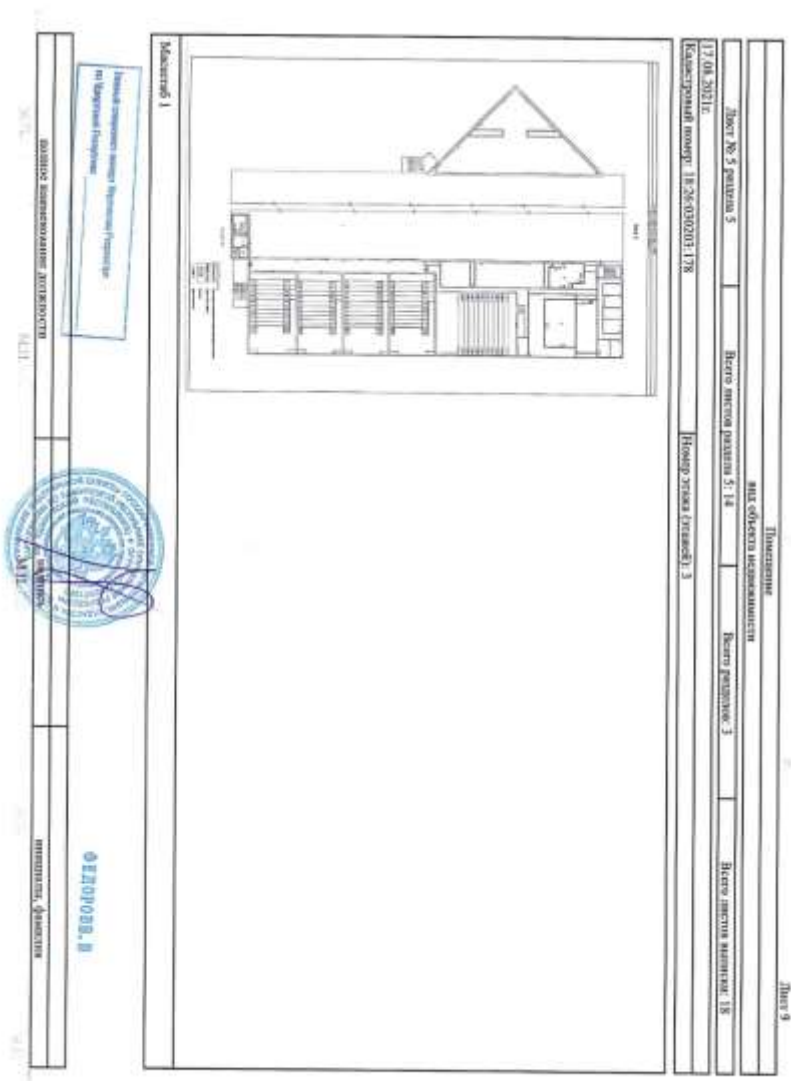
№ 12	Плановый кадастровый документ	№ 12	Исполнитель, организация
<p>Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральный центр по метрологии</p>			
№ 11	Плановый кадастровый документ	№ 11	Исполнитель, фамилия
<p>Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральный центр по метрологии</p>			

Лист № 4 раздела 5
17.08.2011г.
Календарный номер: 18.06.01011.178

Примечание
МН: Объект недвижимости
Всего листов раздела: 5, 14
Всего листов: 3
Всего листов раздела: 16



Документы, предоставленные Заказчиком (35/154)



Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
Страница 103 из 236



Документы, предоставленные Заказчиком (36/154)

Масштаб: 1

Сторона ответственная за выполнение работ
по Объекту Проектирования

полное наименование должности

№1/2



№1/1

Лист № 7 из листа 5

Номер листа здания 5-14

Высот здания 3

Номер листа здания 18

Кодовый номер 18.26.010201.178

Номер этажа (этажи) 3

Проектирование

для объекта индивидуальности

№1/1

Лист 11

№1/1

полное наименование должности

№1/2

ФЕДОТОВ, И

инициал, фамилия

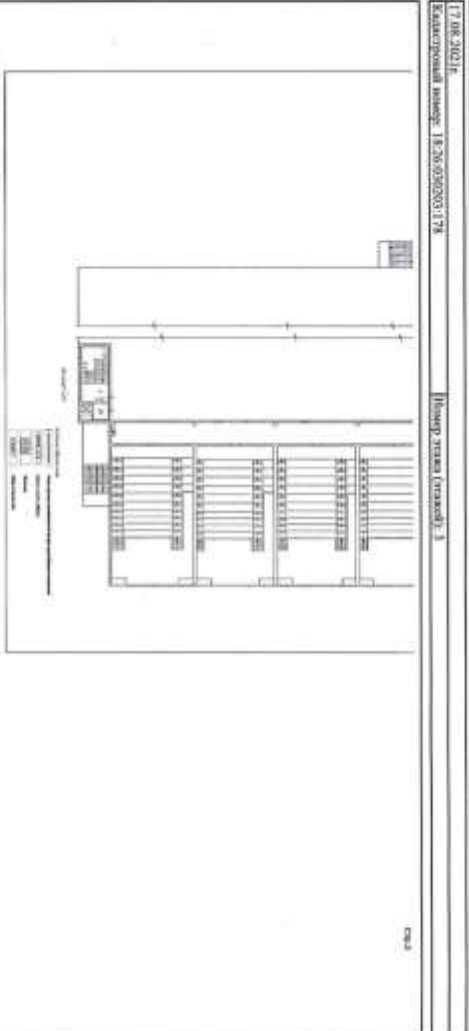


Масштаб: 1

Сторона ответственная за выполнение работ
по Объекту Проектирования

полное наименование должности

№1/1



№1/1

Лист № 8 из листа 5

Номер листа здания 5-14

Высот здания 3

Номер листа здания 18

Кодовый номер 18.26.010201.178

Номер этажа (этажи) 3

Проектирование

для объекта индивидуальности

№1/1

Лист 12


№1/1

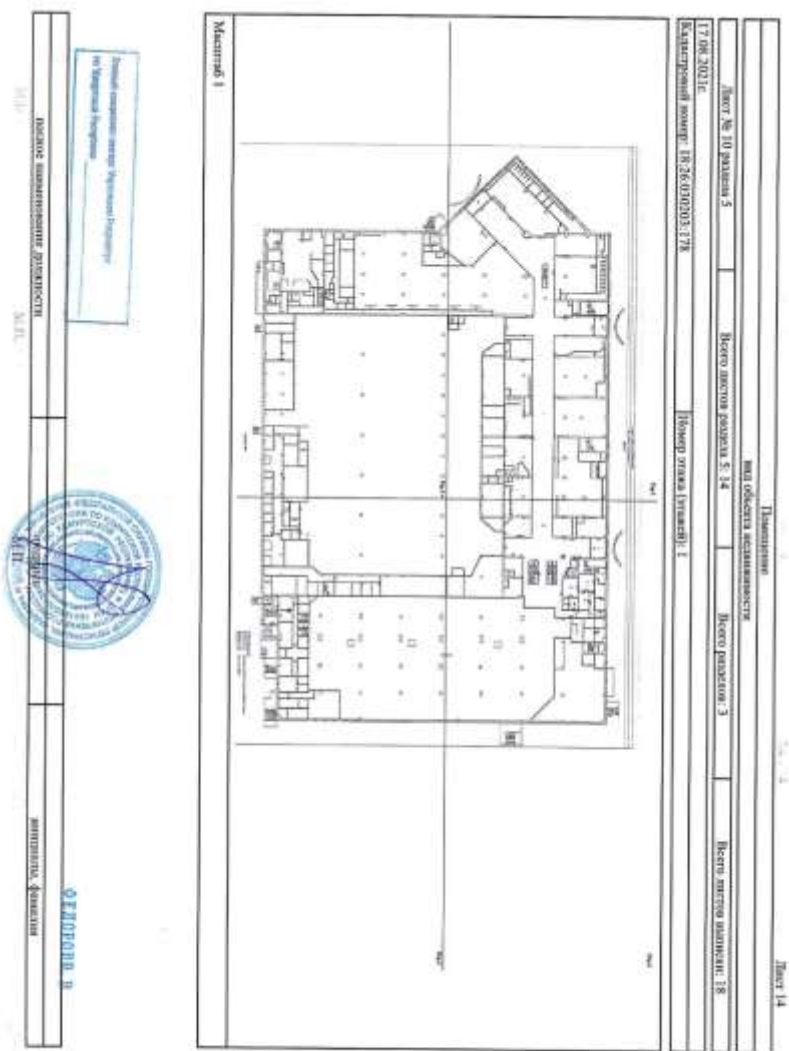
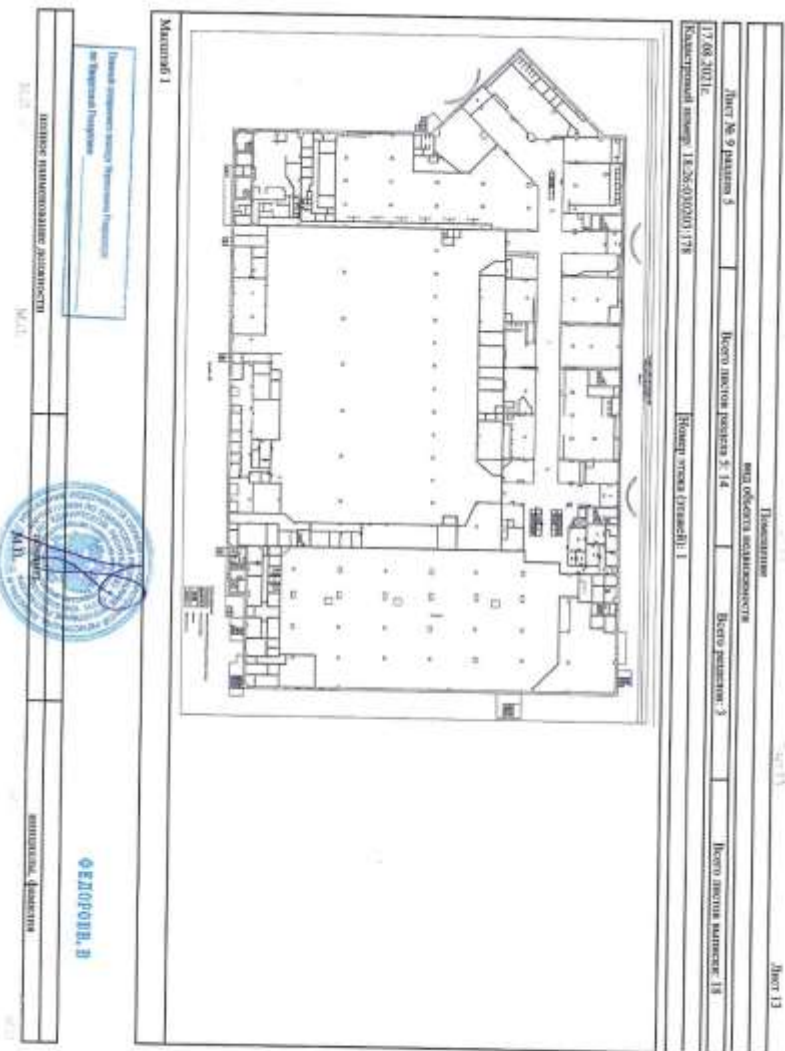
полное наименование должности

№1/2

ФЕДОТОВ, И

инициал, фамилия



Документы, предоставленные Заказчиком (38/154)

Исходные данные: Проект: 17.00.2021г. на Водоснабжение

Итого вложенные документы № 12

№ 12

ФЕЛОРЕН, И

инициалы, фамилия

Лист 15

Помещение
вн. объекта недвижимости

Лист № 11 из листа 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 3	Всего листов выделен: 18
----------------------	----------------------------	-------------------	--------------------------

17.00.2021г.

Календарный номер: 18.26.01001-178

№ 11

Помещение
вн. объекта недвижимости

№ 11

ФЕЛОРЕН, И

инициалы, фамилия

Лист 16

Помещение
вн. объекта недвижимости

Лист № 12 из листа 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 3	Всего листов выделен: 18
----------------------	----------------------------	-------------------	--------------------------

17.00.2021г.

Календарный номер: 18.26.01001-178

№ 12

Помещение
вн. объекта недвижимости

№ 12

ФЕЛОРЕН, И

инициалы, фамилия

Лист 16

Помещение
вн. объекта недвижимости

Исходные данные: Проект: 17.00.2021г. на Водоснабжение

Итого вложенные документы № 12

№ 12

ФЕЛОРЕН, И

инициалы, фамилия

Лист 16

Помещение
вн. объекта недвижимости

Лист № 12 из листа 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего разделов: 3	Всего листов выделен: 18
----------------------	----------------------------	-------------------	--------------------------

17.00.2021г.

Календарный номер: 18.26.01001-178

№ 12

Помещение
вн. объекта недвижимости

№ 12

ФЕЛОРЕН, И

инициалы, фамилия

Лист 16

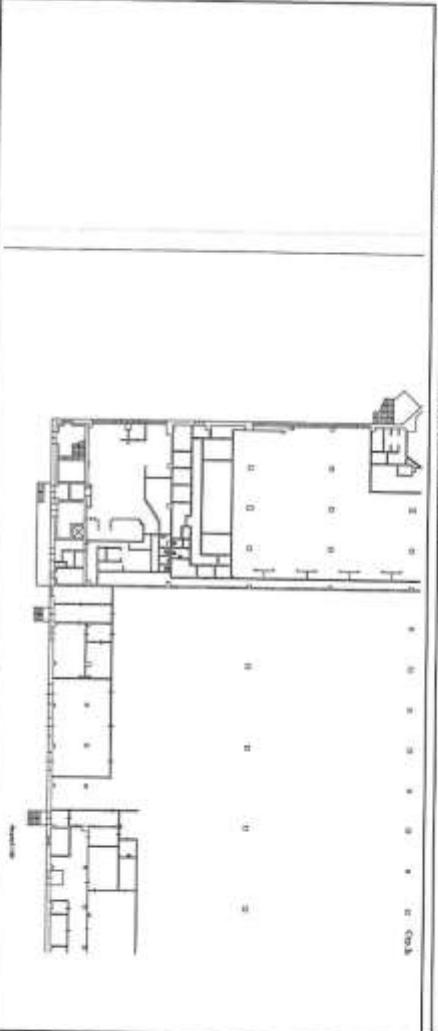
Помещение
вн. объекта недвижимости



Документы, предоставленные Заказчиком (39/154)

Исполнение		Лист 17	
для объекта недвижимости		№ 17	
Лист № 13 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего листов: 3	Всего листов раздела 18
17.08.2021г.			
Кадстровый номер: 50:08/003/178	Номер этажа (этажи): 1		

Масштаб: 1



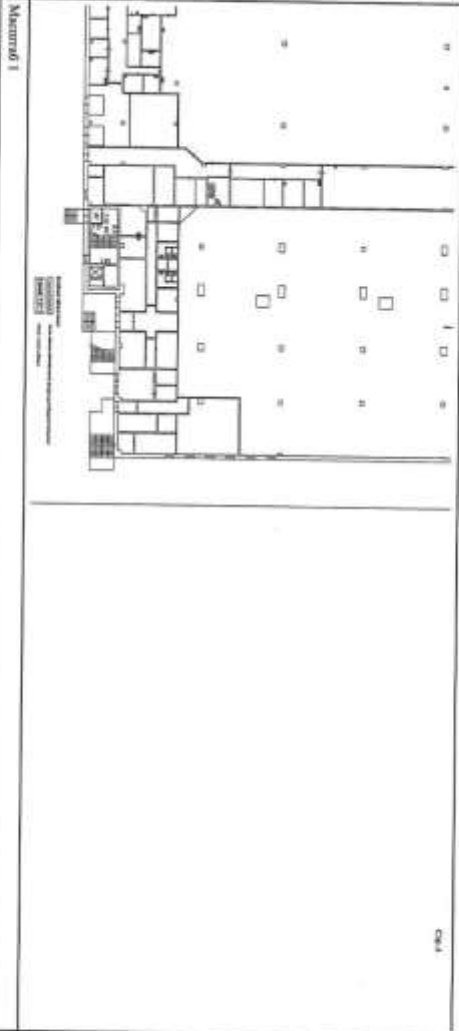
ФЕДОРОВ, В

осново исполняющие должности: М.П.:

исполнитель: Фирма, ООО

Исполнение		Лист 18	
для объекта недвижимости		№ 18	
Лист № 14 раздела 5	Всего листов раздела 5: 14	Всего листов: 3	Всего листов раздела 18
17.08.2021г.			
Кадстровый номер: 50:08/003/178	Номер этажа (этажи): 1		

Масштаб: 1



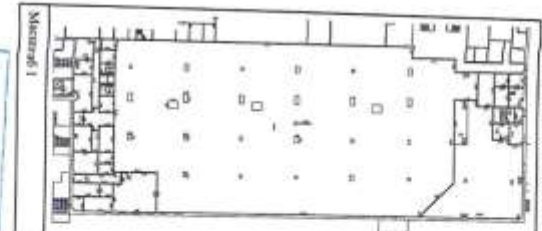

ФЕДОРОВ, В

осново исполняющие должности: М.П.:



исполнитель: Фирма, ООО



Документы, предоставленные Заказчиком (42/154)

Проектирование			
на объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Якото листова раздел 5: 3	Всего листов: 3	Всего листов напечата: 7
Кадатровый номер: 18:26:00201:180		Новорязань (этажи): 1	
Лист 6			
Масштаб: 1			
			
<p>Выдача проектной документации на объект недвижимости</p> <p>№ 18:26:00201:180</p>			
			
<p>ИНТЕРНЕТ-ДОКУМЕНТ</p> <p>№ 18:26:00201:180</p>			

Выдача на Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и архитектурных, проектах на объект недвижимости
 План размещения помещений, общего места на этаже (новый этаж)

Проектирование			
на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего листов: 3	Всего листов напечата: 7
Кадатровый номер: 18:26:00201:180		Новорязань (этажи): 1	
Лист 5			
Масштаб: 1			
			
<p>Выдача проектной документации на объект недвижимости</p> <p>№ 18:26:00201:180</p>			
			
<p>ИНТЕРНЕТ-ДОКУМЕНТ</p> <p>№ 18:26:00201:180</p>			





Государственный кадастр недвижимости, Единый государственный реестр недвижимости, Единый государственный реестр недвижимости, Единый государственный реестр недвижимости, Единый государственный реестр недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном характере права и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основном характере объектов недвижимости
в Едином государственном реестре недвижимости выданы сдвоенно

Помещение		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки 3
11/06/2019	18:26:01001:181	18:26:01001
Кадастровый номер:	18:26:01001	
Дата прекращения кадастрового учета:	26.07.2012	
Регистровый номер государственной регистрации:	№ 44-01/001/095/0001/2016/01/20.06.2012	Инвентарный номер: 097. Массовый номер: 18:18:01/082/2097/572
Местоположение:	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Аirlanовская, д. 2а, литер 11, литера 12	Э/13
Площадь, кв. м:	Некоторые сведения	Некоторые сведения
Назначение:	Коридор/сообщение	Коридор/сообщение
Наименование:	Этаж № 1	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данная отсутствует	данная отсутствует
Кадастровый номер недвижимости:	3482/01 23	3482/01 23
Кадастровый номер участка, кадастровый номер участка, кадастровый номер участка:	18:26:09003:163	18:26:09003:163
Виды разрешенного использования:	данная отсутствует	данная отсутствует
Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости выданы сдвоенно "встречно"	Сведения об объекте недвижимости выданы сдвоенно "встречно"
Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:	Зачисление в Единый государственный реестр недвижимости правообладателя. Провообразователь: от имени владельца Объектно с ограниченной ответственностью "Принципалита Кошана" "Альба-Коллектив" 28.11.2016	Зачисление в Единый государственный реестр недвижимости правообладателя. Провообразователь: от имени владельца Объектно с ограниченной ответственностью "Принципалита Кошана" "Альба-Коллектив" 28.11.2016
Подписать выписку:	Индивидуальный предприниматель	Индивидуальный предприниматель

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном характере объектов недвижимости

11/06/2019

Кадастровый номер: 18:26:09003:189

Промышленное здание/объект недвижимости

Всего листов раздела 5: 3

Всего листов выписки: 7

Масштаб 1:1

ОТКРОВЕЛ

Исполнитель: **ОТКРОВЕЛ**

М/П

Документы, предоставленные Заказчиком (43/154)

Документы, предоставленные Заказчиком (44/154)

		Перечисление	
		ИНС ОБЪЕКТ НЕДЕВИДИМОСТИ	
Лист № 2 Листов 2		Всего листов листов 2 - 2	Всего листов листов 5
Код документа:			
Кодированный номер:		18-26-03/2021-181	
6	Заключены в судейский приказ требования:		
7	Сведения о возмещении в отношении залогодержателя:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений об изменении недвижимости для государственной регистрации:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без явного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Присутствующие и сведения о являющемся участником, но не признанном участником государственной регистрации сделок (публичная информация) о предоставлении права (предельная стоимость покупки) и сведения о возможности осуществления сделок с объектом недвижимости:	отсутствуют	

18-26-03/2021-181

наименование документа: 5111

ИНС ОБЪЕКТ НЕДЕВИДИМОСТИ

18-26-03/2021-181

Лист № 1 Листов 2

Всего листов листов 2 - 2

Всего листов листов 3

Кодированный номер: 18-26-03/2021-181

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об оценке рыночной стоимости и заложенности права на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Подписание: ИНС ОБЪЕКТ НЕДЕВИДИМОСТИ

Лист 2 Лист 2

1	Процедура приема (принятия) участника:	1.1	Закрытый конкурс инвестационный фонд недвижимости "АКТИВНО ШЕСТЬСНАДЕСЯТЬ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая запись собственности 18-26-03/2021-181-18-072/2021-181 17.08.2021 12:16:41
4	Сведения об осуществляемом государственной регистрации сделки, права, сформированного при ее осуществлении в силу закона или закона субъекта Российской Федерации:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права в отношении объекта недвижимости:	5.1	<p>Информация о наличии залога:</p> <p>17.08.2021 18:45:48</p> <p>18-26-03/2021-181-18-17/2021-181</p> <p>Срок, на который установлен ограничение права в favor: датирована с 02.04.2021 по 31.03.2046</p> <p>Обременение в отношении ответственности "Управляющая компания "Амфи-Колпит", ИНН 7726143669</p> <p>Правомочности управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ШЕСТЬСНАДЕСЯТЬ", № 4977, введен 18.07.2021</p> <p>данные отсутствуют</p>

18-26-03/2021-181

наименование документа: 5112

ИНС ОБЪЕКТ НЕДЕВИДИМОСТИ

18-26-03/2021-181

Лист № 1 Листов 2

Всего листов листов 2 - 2

Всего листов листов 3

Кодированный номер: 18-26-03/2021-181

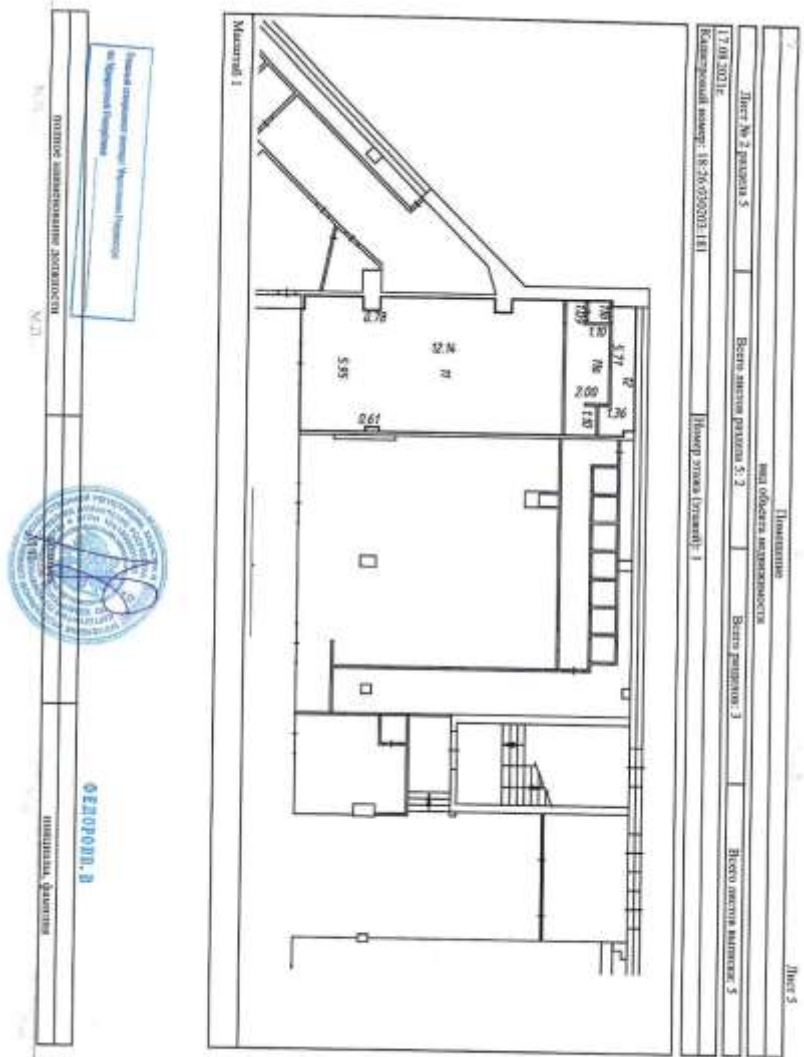
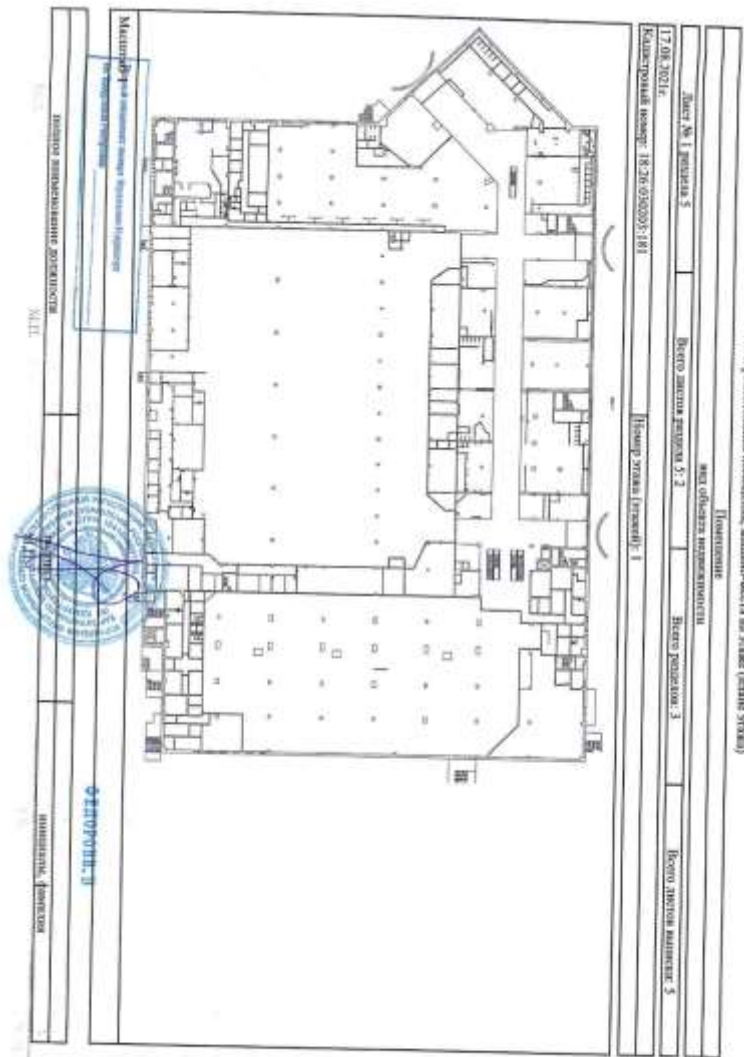
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об оценке рыночной стоимости и заложенности права на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Подписание: ИНС ОБЪЕКТ НЕДЕВИДИМОСТИ

Лист 2 Лист 2





Документы, предоставленные Заказчиком (47/154)

		Получение ИП: объекта недвижимости		
Лист № 2 Листов 3		Всего листов: 3		
17.08.2021г.		Всего листов выдано: 16		
Квартальный номер:		18-26-09-2021-182		
5.2	АИИ: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок на основе установленного ограничения прав и обременения объекта недвижимости: дата и номер вопроса установленно ограничение прав и обременения объекта недвижимости: наименование государственной регистрации:	Арханг. 07.10.2020 12:18:24 18-26-03-003/18-18/072/2020-145 Срок действия с 30.07.2015 по 12 лет "Содская" ИПИИ- 611171600 Сопоставление о заказе: справка от 30.08.2019 в договоре аренды недвижимого имущества, № А-26/15И, выдан 10.07.2015 Договор аренды недвижимого имущества между ООО "ТекнадИнтер" и ООО "Анноквинта" № А-26/15И, выдан 10.07.2015, номер государственной регистрации: 18-18/001-18/001/005/2015-23081 Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021 Договор купли-продажи, выдан 23.07.2021	дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок на основе установленного предела, отсрочки, отсрочки: сведения об установленных таможне и о договоре управления имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом	дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок на основе установленного предела, отсрочки, отсрочки: сведения об установленных таможне и о договоре управления имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом

ИП: объект недвижимости		получение, фамилия	
		ФЕДОРОВ, В	



Вписана на Едином государственном реестре недвижимости об основном многоквартирном и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Рубля 2 Лист 3

Лист № 1 Листов 2		Всего листов: 2	
17.08.2021г.		Всего листов выдано: 16	
Квартальный номер:		18-26-09-2021-182	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закупщик именной инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ПИВЕСТИВАЛП"*
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 18-26-09-2021-182-18/072/2021-162 17.08.2021 12:16:41
4	Сведения об установленных государственной регистрации правах, отсрочке, отсрочке, отсрочке в силу закона, отсрочке земельного участка, отсрочке:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости: ИИИ: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок на основе установленного предела, отсрочки, отсрочки: сведения об установленных таможне и о договоре управления имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом:	5.1	формат: данные отсутствуют 17.08.2021 14:55:58 18-26-09-2021-182-18/17/2021-163 Срок действия с 02.04.2021 по 31.03.2036 Общество с ограниченной ответственностью "Юриджинал компания" "Анф-Юриджинал", ИНН: 7728142469 Правление дирекции управления Закупкой иными инвестиционными фондами недвижимости "АКТИВНО ПИВЕСТИВАЛП", № 41/21, выдан 18.07.2021

ИП: объект недвижимости		получение, фамилия	
		ФЕДОРОВ, В	



Документы, предоставленные Заказчиком (49/154)

Лист № 6 раздела 2		Всего листов раздела 2: 12		Всего листов раздела 3		Всего листов раздела 3в	
Лист № 6 раздела 2		Всего листов раздела 2: 12		Всего листов раздела 3		Всего листов раздела 3в	
Лист № 6 раздела 2		Всего листов раздела 2: 12		Всего листов раздела 3		Всего листов раздела 3в	
Лист № 6 раздела 2		Всего листов раздела 2: 12		Всего листов раздела 3		Всего листов раздела 3в	
5.5	дата государственной регистрации: 12.10.2017 17:23:03	дата государственной регистрации: 12.10.2017 17:23:03	дата государственной регистрации: 12.10.2017 17:23:03	дата государственной регистрации: 12.10.2017 17:23:03	дата государственной регистрации: 12.10.2017 17:23:03	дата государственной регистрации: 12.10.2017 17:23:03	дата государственной регистрации: 12.10.2017 17:23:03
5.6	дата государственной регистрации: 18.28.0102013:82	дата государственной регистрации: 18.28.0102013:82	дата государственной регистрации: 18.28.0102013:82	дата государственной регистрации: 18.28.0102013:82	дата государственной регистрации: 18.28.0102013:82	дата государственной регистрации: 18.28.0102013:82	дата государственной регистрации: 18.28.0102013:82
5.7	дата государственной регистрации: 18.28.0102013:82	дата государственной регистрации: 18.28.0102013:82	дата государственной регистрации: 18.28.0102013:82	дата государственной регистрации: 18.28.0102013:82	дата государственной регистрации: 18.28.0102013:82	дата государственной регистрации: 18.28.0102013:82	дата государственной регистрации: 18.28.0102013:82

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
Страница 117 из 236



Лист 10		
Имя объекта заимчивости		
Лист № 8 раздела 2	Итого листов раздела 2: 12	Всего разделов: 3
Лист № 10	Итого листов раздела 1: 82	Всего листов листов: 96
Лист № 9	Итого листов раздела 1: 82	Всего листов листов: 96

Лист 9	
Имя объекта заимчивости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12
Лист № 8	Всего листов раздела 2: 12
Лист № 9	Всего листов раздела 2: 12

Лист 9	
Имя объекта заимчивости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12
Лист № 8	Всего листов раздела 2: 12
Лист № 9	Всего листов раздела 2: 12

Лист 9	
Имя объекта заимчивости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12
Лист № 8	Всего листов раздела 2: 12
Лист № 9	Всего листов раздела 2: 12

Лист 9	
Имя объекта заимчивости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12
Лист № 8	Всего листов раздела 2: 12
Лист № 9	Всего листов раздела 2: 12

Лист 9	
Имя объекта заимчивости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12
Лист № 8	Всего листов раздела 2: 12
Лист № 9	Всего листов раздела 2: 12

Лист 9	
Имя объекта заимчивости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12
Лист № 8	Всего листов раздела 2: 12
Лист № 9	Всего листов раздела 2: 12

Лист 9	
Имя объекта заимчивости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12
Лист № 8	Всего листов раздела 2: 12
Лист № 9	Всего листов раздела 2: 12

Лист 9	
Имя объекта заимчивости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 12
Лист № 8	Всего листов раздела 2: 12
Лист № 9	Всего листов раздела 2: 12



Документы, предоставленные Заказчиком (51/154)

№ документа	Имя документа	Вид документа	Внесены	Дата документа	
лист № 10 раздела 2					
17.08.2012	Всего листов раздела 2_12	Всего листов раздела 2_12	Всего листов раздела 2_12	Всего листов раздела 2_12	
Калькуляционный номер: 18.26.030201.182					
лист № 10 раздела 2					
17.08.2012	Всего листов раздела 2_12	Всего листов раздела 2_12	Всего листов раздела 2_12	Всего листов раздела 2_12	
Калькуляционный номер: 18.26.030201.182					
5.11	лист государственной регистрации договора купли-продажи, если таковой договор заключен с/за участником закупки	дата государственной регистрации: 12.10.2017 17:11:50 номер государственной регистрации: 18.26.030201.182-18/001/2017-41 Фед. закон устанавливает ограничительные права в отношении объекта недвижимости - приобретение объекта недвижимости физ. и юрлицу, которому установлена ограниченная права в отношении объекта недвижимости: основания государственной регистрации:	Архив 12.10.2017 17:11:50 18.26.030201.182-18/001/2017-41 Срок действия с 27.10.2015 по 31.03.2029	данное отсутствует	
Описание об осуществлении государственной регистрации сделки, при осуществлении права без предоставления в силу закона объекта сделки физ. лицам, физлицам					данное отсутствует
Описание об осуществлении сделки в отношении имущества, если таковой договор заключен с/за участником закупки					данное отсутствует
Формат договора купли-продажи / договора аренды недвижимого имущества					договор купли-продажи, № 1-2017/061, выдан 04.10.2017 Договор купли-продажи к договору аренды недвижимого имущества, №А-180/12И, выдан 01.04.2012, для государственной регистрации: 18-18/001-18/001/00052015-6713/1 18.26.030201.182-18/001/2017-41
Формат договора купли-продажи / договора аренды недвижимого имущества					Договор купли-продажи, № А-180/12И, выдан 01.04.2012, для государственной регистрации: 18-18/001-18/001/00052015-6713/1 Договор купли-продажи к договору аренды недвижимого имущества, №А-180/12И, от 01.04.2012, выдан 01.04.2012, для государственной регистрации: 18-18/001-18/001/00052015-6713/1 Договор купли-продажи, № 1-2017/061, выдан 04.10.2017
лист № 9 раздела 2					лист № 9 раздела 2
Всего листов раздела 2_12					Всего листов раздела 2_12
Всего листов раздела 2_12					Всего листов раздела 2_12
Калькуляционный номер: 18.26.030201.182					
лист № 9 раздела 2					лист № 9 раздела 2
Всего листов раздела 2_12					Всего листов раздела 2_12
Всего листов раздела 2_12					Всего листов раздела 2_12
Калькуляционный номер: 18.26.030201.182					
5.10	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, при осуществлении сделки физ. лицами, физлицам в силу закона объекта сделки физ. лицам, физлицам	сведения об осуществлении сделки в отношении имущества, если таковой договор заключен с/за участником закупки	дата государственной регистрации: 11.10.2017 17:11:58 номер государственной регистрации: 18.26.030201.182-18/001/2017-42 Срок действия с 10.04.2013 по 31.03.2023	данное отсутствует	
Формат договора купли-продажи / договора аренды недвижимого имущества					Договор купли-продажи от 01.03.2018 по договору аренды недвижимого имущества, №А-180/12И, выдан 11.03.2013, для государственной регистрации: 24.04.2018, номер государственной регистрации: 18.26.030201.182-18/001/2018-74 Договор купли-продажи от 24.09.2018 г. № 3 в Договору аренды недвижимого имущества, № А-180/12И, выдан 11.03.2013, для государственной регистрации: 21.02.2019, номер государственной регистрации: 18.26.030201.182-18/001/2019-118 Договор купли-продажи, выдан 21.07.2017, для государственной регистрации: 23.01.2018, номер государственной регистрации: 18-18/001-18/001/00052015-6713 Договор купли-продажи от 01.04.2012 в договор аренды недвижимого имущества, №А-180/12И, выдан 01.07.2020
Формат договора купли-продажи / договора аренды недвижимого имущества					Договор купли-продажи, № 1-2017/061, выдан 04.10.2017
Формат договора купли-продажи / договора аренды недвижимого имущества					Договор купли-продажи, №А-180/12И, от 01.04.2012, выдан 01.07.2020
Формат договора купли-продажи / договора аренды недвижимого имущества					Договор купли-продажи, №А-180/12И, от 01.04.2012, выдан 01.07.2020
Формат договора купли-продажи / договора аренды недвижимого имущества					Договор купли-продажи, №А-180/12И, от 01.04.2012, выдан 01.07.2020



Полное наименование		Имя, фамилия, наименование	
Лист № 13 из листа 2		Всего листов документа 2 12	
Всего листов документа 2		Всего листов выписки 36	
17.08.2021г	Календарный номер	18-26-010203-182	
	сведения об удерживающей стороне и о депонире управления залогом, если таковой договор заключен для хранения залогов;	данные отсутствуют	
6	Заявление в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
7	Сведения о заключении в отношении залогодержателя сделки;	данные отсутствуют	
8	Сведения о назначении решения об ипотечной обеспеченности для государственного и муниципального учета;	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его доверенного представителя;	данные отсутствуют	
10	Предупреждения и сведения о наличии ограничений, но не рассматривая, связанных с предоставлением государственной регистрации права (перечислять государственные права (перечислять государственные права), оформленные права или оформленные объекты недвижимости, сделки и иные виды объектов недвижимости);	Предупреждения отсутствуют на государственную регистрацию. Регистрации в ипотеку сделки об оформлении (оформлении) права	

Лист 14

подпись и наименование должности





ФЕДОРОВЕ И

инициалы, фамилия

Лист 13

Имя, фамилия, наименование		Имя, фамилия, наименование	
Лист № 11 из листа 2		Всего листов документа 2 12	
Всего листов документа 2		Всего листов выписки 36	
17.08.2021г	Календарный номер	18-26-030203-182	
5.12	Имя	Андреев	
	дана государственная регистрация;	12.10.2017 17:11:58	
	номер государственной регистрации;	18-26-010201-182-180012017-40	
	дата, на которой установлено ограничение права и обеспеченность объекта недвижимости;	Срок действия с 20.12.2012 по 31.01.2018 с 20.12.2012 по 31.01.2018	
	дата, в которую истекло установленное ограничение права и обеспеченность объекта недвижимости;	Объектно с ограниченной ответственностью "Рембел", ИНН: 18-0013053	
	основание государственной регистрации;	Договор аренды недвижимого имущества, № А-19012И, выдан 20.12.2012, для государственной регистрации: 18-08-2016, номер государственной регистрации: 18-18001-180010172016-4898/1	
	основание об осуществлении государственной регистрации сделки, права, оформленного права фен недвижимого в силу закона или сделки сделки, сделки, сделки;	Договор купли-продажи, № 1-2017/ИИ, выдан 04.10.2017	
	сведения об удерживающей стороне и о депонире управления залогом, если таковой договор заключен для хранения залогов;	данные отсутствуют	
5	Ограничение права и обеспеченность объекта недвижимости	данные отсутствуют	
5.1	Имя	Андреев	
	дана государственная регистрация;	03.06.2017 08:20:28	
	номер государственной регистрации;	18-26-010201-182-180012017-40	
	дата, на которой установлено ограничение права и обеспеченность объекта недвижимости;	Срок действия с 22.03.2021 по 3 года	
	дата, в которую истекло установленное ограничение права и обеспеченность объекта недвижимости;	Иркутская Амур Физсикол	
	основание государственной регистрации;	Договор аренды нежилого помещения, № 04-11/А-2021, выдан 22.03.2021, для государственной регистрации: 03.06.2021, номер государственной регистрации: 18-26-010203-182-1801202021-448	
	основание об осуществлении государственной регистрации сделки, права, оформленного права фен недвижимого в силу закона или сделки сделки, сделки, сделки;	данные отсутствуют	
Имя, фамилия, наименование		Имя, фамилия, наименование	
Лист № 11 из листа 2		Всего листов документа 2 12	
Всего листов документа 2		Всего листов выписки 36	
17.08.2021г	Календарный номер	18-26-010203-182	

Лист 13

подпись и наименование должности



ФЕДОРОВЕ И

инициалы, фамилия

Диск 16

Помещение		для объекта недвижимости	
Лист № 2 из листа 5	Высот листа выреза 5: 22	Высот рисунка 3	Высот листа выреза 36
[7.04.2021]		[номер стола (этажи): 3]	
Кадатровый номер: 18:06:00/001-182			

Масштаб 1

Исполнитель, Функция

[Подпись]

[Синий круглый штамп]

ИНПЛАСТ, Функция

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

Лист 5 Диск 15

Помещение

для объекта недвижимости

Лист № 1 из листа 5	Высот листа выреза 5: 22	Высот рисунка 3	Высот листа выреза 36
Кадатровый номер: 18:06:00/001-182			
[7.08.2021]			
[номер стола (этажи): 3]			

Масштаб 1

Исполнитель, Функция

[Подпись]

[Синий круглый штамп]

ИНПЛАСТ, Функция



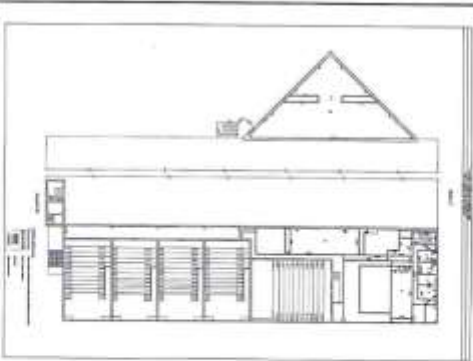
Документы, предоставленные Заказчиком (54/154)

Масштаб: 1

План размещения объектов размещения в здании

ИЗЧ/СЗЧ

М.П.



Лист 17

Лист № 3 раздела 5	Итого листов раздела 5: 22	Всего разделов: 3	Всего листов заданий: 36
Единичный номер: 18.26.03.02.183	Итого задач (задач): 3		

Тематика


Имя объекта размещения

№/Д. №/Д.

Исполнитель: Федерация

Ф.И.О.И.П.:

М.П.

Подпись: 

Сторона: Заказчик

М.П.:

ФЕДОРОВ, Д

Исполнитель: Федерация

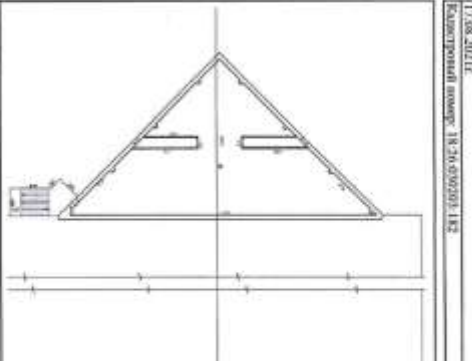
Инициалы, фамилия

Масштаб: 1

План размещения объектов размещения в здании

ИЗЧ/СЗЧ

М.П.



Лист 18

Лист № 4 раздела 5	Итого листов раздела 5: 22	Всего разделов: 3	Всего листов заданий: 36
Единичный номер: 18.26.03.02.182	Итого задач (задач): 3		

Тематика


Имя объекта размещения

№/Д. №/Д.

Исполнитель: Федерация

Ф.И.О.И.П.:

М.П.

Подпись: 

Сторона: Заказчик

М.П.:

ФЕДОРОВ, Д


Исполнитель: Федерация

Инициалы, фамилия



Документы, предоставленные Заказчиком (56/154)

Масштаб 1



1:1

Полное наименование заказчика		Полное наименование заказчика	
Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 22	Листов раздела: 3	Всего листов раздела: 36
Квартальный номер: 18.26.01003.182			
ТЭ.№.2021г			
Назначение: Новое строительство			

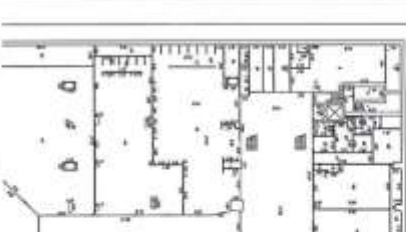
1:1

Лист 21

М.П.И.

ООО «ДИЯКОД.Н»

Масштаб 1



1:1

Полное наименование заказчика		Полное наименование заказчика	
Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 22	Листов раздела: 3	Всего листов раздела: 36
Квартальный номер: 18.26.01003.182			
ТЭ.№.2021г			
Назначение: Новое строительство			

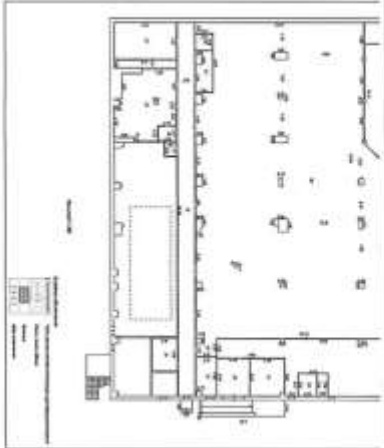
1:1

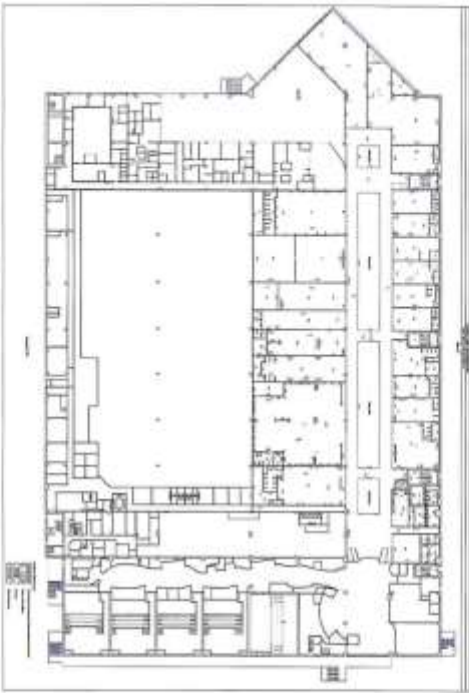
Лист 22

М.П.И.

ООО «ДИЯКОД.Н»



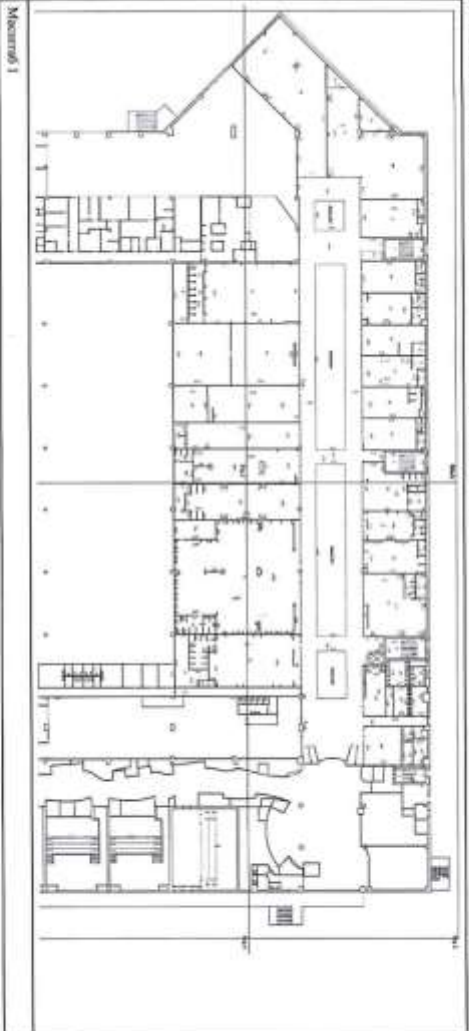
Метражи 1	
	
Лист № 9 раздела 5	
Всего листов раздела 5: 22	
Всего листов выписки: 26	
Кадстровый номер: 18:06:0100101:182	
Пример плана (этажи): дворовый	
Лист 23	
Повышение инв. объекта недвижимости	
№ Д.11	
Листов выписки: 26	
Информация о документе: документ выписки из Единого государственного реестра недвижимости	
ФЕДЕРАЦИЯ	
ИНТЕРНАЛ, ФУНКЦИЯ	
№ Д.11	
№ Д.11	

Метражи 1	
	
Лист № 10 раздела 5	
Всего листов раздела 5: 22	
Всего листов выписки: 26	
Кадстровый номер: 18:06:0100101:182	
Пример плана (этажи): 2	
Лист 24	
Повышение инв. объекта недвижимости	
№ Д.11	
Листов выписки: 26	
Информация о документе: документ выписки из Единого государственного реестра недвижимости	
ФЕДЕРАЦИЯ	
ИНТЕРНАЛ, ФУНКЦИЯ	
№ Д.11	
№ Д.11	



Документы, предоставленные Заказчиком (58/154)

Масштаб: 1



Лист № 11 раздела 5

Всего листов раздела 5: 21

Всего разделов: 3

Всего листов чертежей: 16

Кодированный номер: КС.06.010001.182

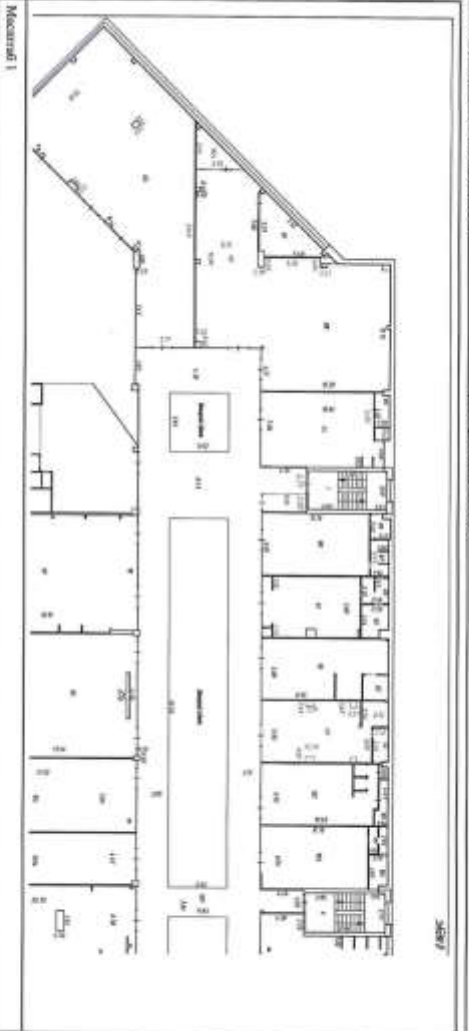
Номер этажа (этажей): 2

Исполнитель: ООО "Группа Финансового Консультирования"

Инициалы, фамилия: ФЕДОРОВ, В.

М.П. (Official stamp of the company)

Масштаб: 1



Лист № 12 раздела 5

Всего листов раздела 5: 22

Всего разделов: 3

Всего листов чертежей: 16

Кодированный номер: КС.06.010001.182

Номер этажа (этажей): 2

Исполнитель: ООО "Группа Финансового Консультирования"

Инициалы, фамилия: ФЕДОРОВ, В.

М.П. (Official stamp of the company)



Документы, предоставленные Заказчиком (59/154)

	Подписание
Лист № 14 раздела 5	Имя объекта недвижимости
Всего листов раздела 5: 22	Всего листов: 3
Всего листов раздела: 36	Всего листов раздела: 36
№ документа: 17.08.2021г	
Кадастровый номер: 18:26:010001182	Номер этажа (этажей): 2
Масштаб: 1	

Лист 27

№ документа: 17.08.2021г

Кадастровый номер: 18:26:010001182

Номер этажа (этажей): 2

Масштаб: 1

Имя объекта недвижимости

Всего листов раздела: 3

Всего листов раздела: 36

№ документа: 17.08.2021г

Кадастровый номер: 18:26:010001182

Номер этажа (этажей): 2

Масштаб: 1

Подпись

Инициалы, фамилия

ФЕДОРОВ, И

	Подписание
Лист № 14 раздела 5	Имя объекта недвижимости
Всего листов раздела 5: 22	Всего листов: 3
Всего листов раздела: 36	Всего листов раздела: 36
№ документа: 17.08.2021г	
Кадастровый номер: 18:26:010001182	Номер этажа (этажей): 2
Масштаб: 1	

Лист 28

№ документа: 17.08.2021г

Кадастровый номер: 18:26:010001182

Номер этажа (этажей): 2

Масштаб: 1

Имя объекта недвижимости

Всего листов раздела: 3

Всего листов раздела: 36

№ документа: 17.08.2021г

Кадастровый номер: 18:26:010001182

Номер этажа (этажей): 2

Масштаб: 1

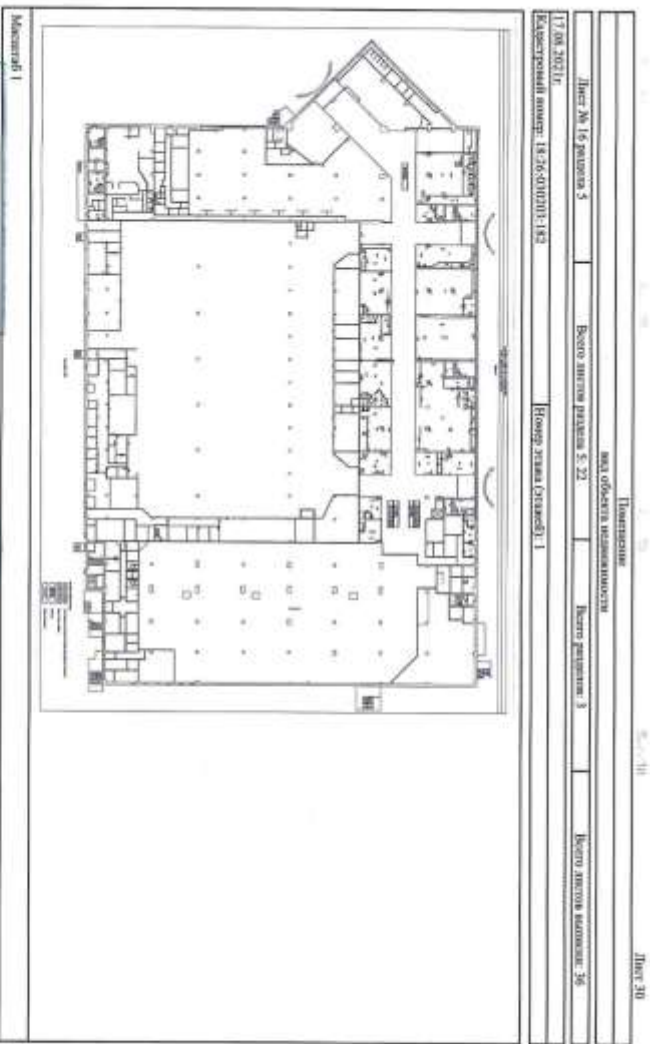
Подпись

Инициалы, фамилия

ФЕДОРОВ, И



Документы, предоставленные Заказчиком (60/154)



Масштаб 1

Инициалы, фамилия

М.П.

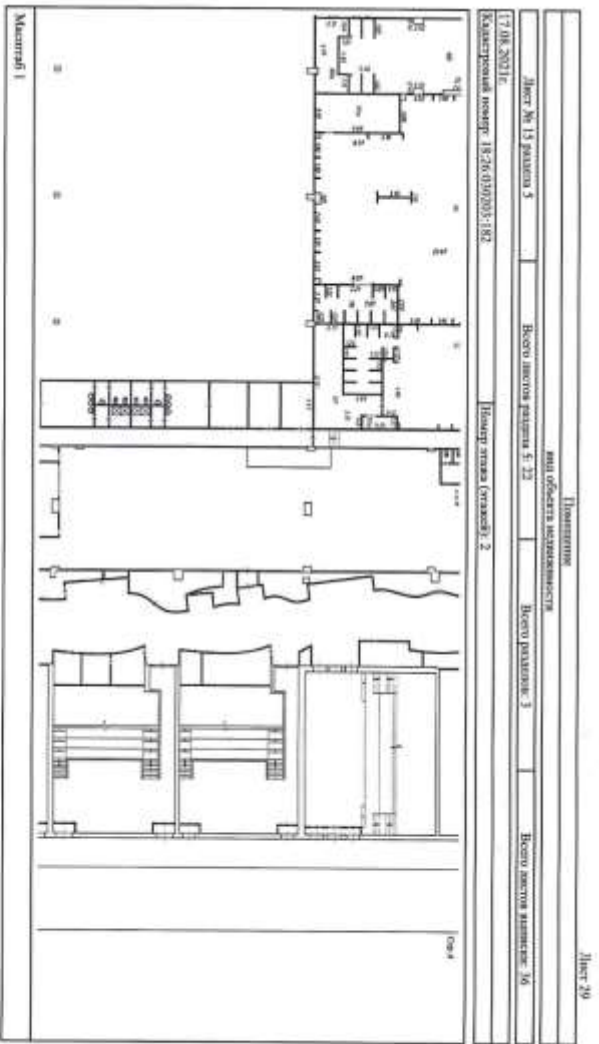
Дата: 12.11.2021

Инициалы, фамилия

М.П.

Дата: 12.11.2021

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
Страница 128 из 236



Масштаб 1

Инициалы, фамилия

М.П.

Дата: 12.11.2021

Инициалы, фамилия

М.П.

Дата: 12.11.2021



Документы, предоставленные Заказчиком (61/154)

Масштаб: 1

Имя объекта экспертизы

Имя объекта экспертизы

Лист № 17 из листа 5	Всего листов раздела 5.23	Всего разделов 3	Всего листов листов 36
----------------------	---------------------------	------------------	------------------------

ЛТ.08.2021г

Квартальный номер: 18.26.000003.182

Номер этажа (этажи): 1

М.П. [Blue circular stamp]

ОБЪЕДИН.В

Исполнитель, фамилия

Масштаб: 1

Имя объекта экспертизы

Имя объекта экспертизы

Лист № 18 из листа 5	Всего листов раздела 5.23	Всего разделов 3	Всего листов листов 36
----------------------	---------------------------	------------------	------------------------

ЛТ.08.2021г

Квартальный номер: 18.26.000003.182

Номер этажа (этажи): 1

М.П. [Blue circular stamp]

ОБЪЕДИН.В

Исполнитель, фамилия



Документы, предоставленные Заказчиком (62/154)

Масштаб 1

Плановый вид объекта недвижимости

Лист № 19 раздела 5

Квартальный номер: 18.26.010001.182

17.08.2021г.

Инициал, фамилия: ФЕДОРОВ, И

Подпись: [Подпись]

М.П. [Печать]

Инициал, фамилия: ФЕДОРОВ, И

Лист 25

Масштаб 1

Плановый вид объекта недвижимости

Лист № 20 раздела 5

Квартальный номер: 18.26.010001.182

17.08.2021г.

Инициал, фамилия: ФЕДОРОВ, И

Подпись: [Подпись]

М.П. [Печать]

Инициал, фамилия: ФЕДОРОВ, И

Лист 24



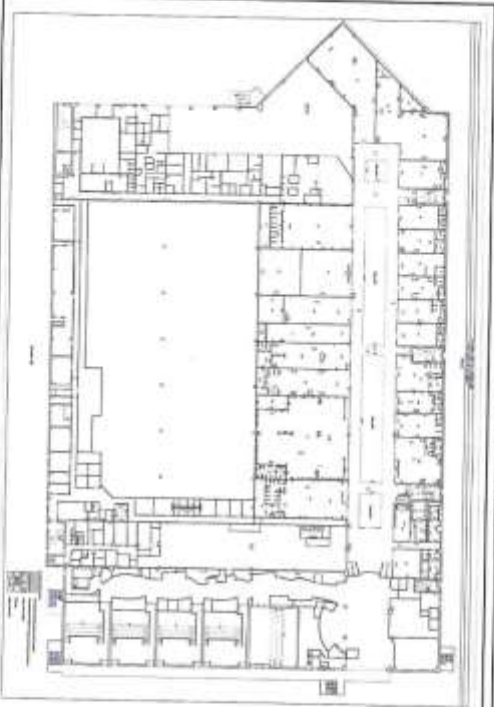
Документы, предоставленные Заказчиком (63/154)

Копия документа, являющегося частью документа, предоставленного Заказчиком

Копия инвентаризационной ведомости

М.П.

Масштаб: 1



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

Календарный номер: М.56.00.005.102
Вид объекта (структур): 3

Инвентаризация
вид объекта (структур)

Лист 35

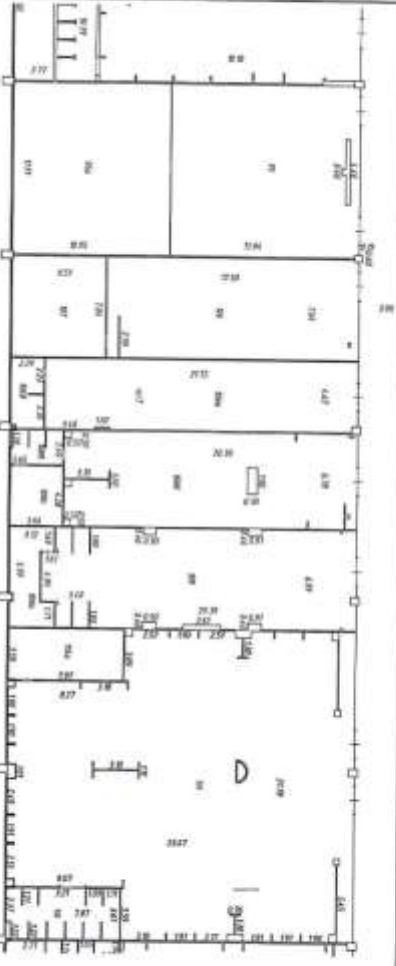
ФЕОРОВ, И

Копия документа, являющегося частью документа, предоставленного Заказчиком

Копия инвентаризационной ведомости

М.П.

Масштаб: 1



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

Календарный номер: М.56.00.005.102
Вид объекта (структур): 3

Инвентаризация
вид объекта (структур)

Лист №

ФЕОРОВ, В





Итого:			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов приложений: 17
Календарный номер:	18-26-02001-183		
Получатель выписки:	Экземпляр книги Акционерная (представительная) правогобладателя (правообладатель: от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Универсальная компания "Альфа-Кредит", ИНН/КПП: 7728143469		

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
Страница 132 из 236

Документы, предоставленные Заказчиком (64/154)

Формат документа: PDF
Итого документов: 17
Итого листов: 183
Итого разделов: 3
Итого листов приложений: 17

Итого документов: 17
Итого листов: 183
Итого разделов: 3
Итого листов приложений: 17

Итого документов: 17
Итого листов: 183
Итого разделов: 3
Итого листов приложений: 17

Можно скачать этот документ в формате PDF. Для этого необходимо авторизоваться в Едином государственном реестре недвижимости. Для этого необходимо авторизоваться на Едином государственном реестре недвижимости.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости в заданных параметрах, правах на объект недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости внесены следующие сведения:

Итого документов: 17	Итого листов: 183	Итого разделов: 3	Итого листов приложений: 17
Календарный номер:	18-26-02001-183		
Номер кадастрового листа:	18-26-0500305		
Дата проведения кадастровых работ:	26.07.2012		
Регистраторский государственный учётный номер:	Федеральный номер 84-01-002-000019620/0000-20004/05/07/2012; Финанс. Ф87911; Реестровый идентификатор - Федеральный БТИ" по Московской Федерации; Учётный номер 18-18-010832007-068/03/12/2007 УФРС по УР		
Местонахождение:	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а, пом. 331-133, 133а, 134-140, 140а, 152, 152а, 153-161, 162-170, 170а, 171, 171а, 172, 181-184, 184а, 184б, 185, 192-197, 206-215, 6, 7, 13, 14, 16-23, 28А1, 9		
Планировка, №2:	Ижевск		
Назначение:	Нежилая недвижимость		
Наименование:	Этаж № 3, Этаж № 3		
Номер, тип этажа, на котором зарегистрировано помещение, наименование:	этажные помещения		
Вид жилого помещения:	этажные помещения		
Календарное значение кадастровой стоимости, в процентах от кадастровой стоимости объекта недвижимости:	18-26-010015161		
Календарное значение кадастровой стоимости, в процентах от кадастровой стоимости объекта недвижимости:	87338909		
Виды разрешённого использования:	иные отсутствуют		
Сведения об обременении жилого помещения в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости:	иные отсутствуют		
Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:	иные отсутствуют		

Итого документов: 17
Итого листов: 183
Итого разделов: 3
Итого листов приложений: 17

Итого документов: 17
Итого листов: 183
Итого разделов: 3
Итого листов приложений: 17

Итого документов: 17
Итого листов: 183
Итого разделов: 3
Итого листов приложений: 17



Документы, предоставленные Заказчиком (65/154)

		Полное наименование		Имя 4	
		Му. объект недвижимости			
Имя №2 выдана 2	Имя выданная дата 2 1	Имя выданная 2	Имя выданная 3	Имя выданная 4	Имя выданная 5
Категория документа	18.26.030203.183				
5.2	Имя	Адрес	Данные документа		
	дата государственной регистрации:	31.10.2018 14:35:27			
	номер государственной регистрации:	18.26.030203.183-18/001/2018-14			
	срок действия с 23.07.2010 по 15.07.2030				
	объектно с описательной идентификацией "800 Адажи", ИНН: 7717621166				
	Договорное соглашение от 01.08.2018 с датой от даты окончания ипотеки о передаче права и обязанности. № А-120/104, выдан 09.07.2010, дата государственной регистрации: 11.10.2018, номер государственной регистрации: 18.26.030203.183-18/001/2018-16				
	Другое право недвижимого имущества (с притоком), № А-120/104, выдан 09.07.2010, дата государственной регистрации: 23.07.2010, номер государственной регистрации: 14-18-01/07/2010-12				
	Договор купли-продажи, выдан 23.07.2003				
	Договорное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества №А-120/104 от 09.07.2010, выдан 14.07.2003				
	Договорное соглашение к договору аренды недвижимого имущества, выдан 14.04.2001, дата государственной регистрации: 21.08.2001, номер государственной регистрации: 18.26.030203.183-18/07/2001-31				
	данные отсутствуют				
	данные отсутствуют				
	данные отсутствуют				

Имя 1

Имя 2

Имя 3

Имя 4

Имя 5

Имя 6

Имя 7

Имя 8

Имя 9

Имя 10

Имя 11

Имя 12

Имя 13

Имя 14

Имя 15

Имя 16

Имя 17

Имя 18

Имя 19

Имя 20

Имя 21

Имя 22

Имя 23

Имя 24

Имя 25

Имя 26

Имя 27

Имя 28

Имя 29

Имя 30

Имя 31

Имя 32

Имя 33

Имя 34

Имя 35

Имя 36

Имя 37

Имя 38

Имя 39

Имя 40

Имя 41

Имя 42

Имя 43

Имя 44

Имя 45

Имя 46

Имя 47

Имя 48

Имя 49

Имя 50

Имя 51

Имя 52

Имя 53

Имя 54

Имя 55

Имя 56

Имя 57

Имя 58

Имя 59

Имя 60

Имя 61

Имя 62

Имя 63

Имя 64

Имя 65

Имя 66

Имя 67

Имя 68

Имя 69

Имя 70

Имя 71

Имя 72

Имя 73

Имя 74

Имя 75

Имя 76

Имя 77

Имя 78

Имя 79

Имя 80

Имя 81

Имя 82

Имя 83

Имя 84

Имя 85

Имя 86

Имя 87

Имя 88

Имя 89

Имя 90

Имя 91

Имя 92

Имя 93

Имя 94

Имя 95

Имя 96

Имя 97

Имя 98

Имя 99

Имя 100

Имя 1

Имя 2

Имя 3

Имя 4

Имя 5

Имя 6

Имя 7

Имя 8

Имя 9

Имя 10

Имя 11

Имя 12

Имя 13

Имя 14

Имя 15

Имя 16

Имя 17

Имя 18

Имя 19

Имя 20

Имя 21

Имя 22

Имя 23

Имя 24

Имя 25

Имя 26

Имя 27

Имя 28

Имя 29

Имя 30

Имя 31

Имя 32

Имя 33

Имя 34

Имя 35

Имя 36

Имя 37

Имя 38

Имя 39

Имя 40

Имя 41

Имя 42

Имя 43

Имя 44

Имя 45

Имя 46

Имя 47

Имя 48

Имя 49

Имя 50

Имя 51

Имя 52

Имя 53

Имя 54

Имя 55

Имя 56

Имя 57

Имя 58

Имя 59

Имя 60

Имя 61

Имя 62

Имя 63

Имя 64

Имя 65

Имя 66

Имя 67

Имя 68

Имя 69

Имя 70

Имя 71

Имя 72

Имя 73

Имя 74

Имя 75

Имя 76

Имя 77

Имя 78

Имя 79

Имя 80

Имя 81

Имя 82

Имя 83

Имя 84

Имя 85

Имя 86

Имя 87

Имя 88

Имя 89

Имя 90

Имя 91

Имя 92

Имя 93

Имя 94

Имя 95

Имя 96

Имя 97

Имя 98

Имя 99

Имя 100

Имя 1

Имя 2

Имя 3

Имя 4

Имя 5

Имя 6

Имя 7

Имя 8

Имя 9

Имя 10

Имя 11

Имя 12

Имя 13

Имя 14

Имя 15

Имя 16

Имя 17

Имя 18

Имя 19

Имя 20

Имя 21

Имя 22

Имя 23

Имя 24

Имя 25

Имя 26

Имя 27

Имя 28

Имя 29

Имя 30

Имя 31

Имя 32

Имя 33

Имя 34

Имя 35

Имя 36

Имя 37

Имя 38

Имя 39

Имя 40

Имя 41

Имя 42

Имя 43

Имя 44

Имя 45

Имя 46

Имя 47

Имя 48

Имя 49

Имя 50

Имя 51

Имя 52

Имя 53

Имя 54

Имя 55

Имя 56

Имя 57

Имя 58

Имя 59

Имя 60

Имя 61

Имя 62

Имя 63

Имя 64

Имя 65

Имя 66

Имя 67

Имя 68

Имя 69

Имя 70

Имя 71

Имя 72

Имя 73

Имя 74

Имя 75

Имя 76

Имя 77

Имя 78

Имя 79

Имя 80

Имя 81

Имя 82

Имя 83

Имя 84

Имя 85

Имя 86

Имя 87

Имя 88

Имя 89

Имя 90

Имя 91

Имя 92

Имя 93

Имя 94

Имя 95

Имя 96

Имя 97

Имя 98

Имя 99

Имя 100

Имя 1

Имя 2

Имя 3

Имя 4

Имя 5

Имя 6

Имя 7

Имя 8

Имя 9

Имя 10

Имя 11

Имя 12

Имя 13

Имя 14

Имя 15

Имя 16

Имя 17

Имя 18

Имя 19

Имя 20

Имя 21

Имя 22

Имя 23

Имя 24

Имя 25

Имя 26

Имя 27

Имя 28

Имя 29

Имя 30

Имя 31

Имя 32

Имя 33

Имя 34

Имя 35

Имя 36

Имя 37

Имя 38

Имя 39

Имя 40

Имя 41

Имя 42

Имя 43

Имя 44

Имя 45

Имя 46

Имя 47

Имя 48

Имя 49

Имя 50

Имя 51

Имя 52

Имя 53

Имя 54

Имя 55

Имя 56

Имя 57

Имя 58

Имя 59

Имя 60

Имя 61

Имя 62

Имя 63

Имя 64

Имя 65

Имя 66

Имя 67

Имя 68

Имя 69

Имя 70

Имя 71

Имя 72

Имя 73

Имя 74

Имя 75

Имя 76

Имя 77

Имя 78

Имя 79

Имя 80

Имя 81

Имя 82

Имя 83

Имя 84

Имя 85

Имя 86

Имя 87

Имя 88

Имя 89

Имя 90

Имя 91

Имя 92

Имя 93

Имя 94

Имя 95

Имя 96

Имя 97

Имя 98

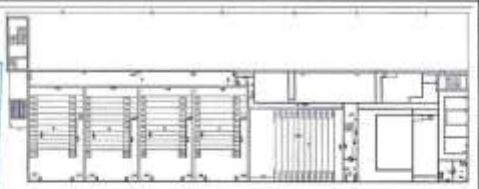
Имя 99

Имя 100

Документы, предоставленные Заказчиком (66/154)

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

Лист 5 Лист 6

Помещение			
№3 объекта недвижимости		№3	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
Кадастровый номер: 18-ЖК-01/001-143	Новый этаж (этажи): 3		
			
Метрику: Федорова Анна Николаевна Индивидуальный номер документа: 111			
Полное наименование документа		№.Д.1	
М.П.		инициал, фамилия	

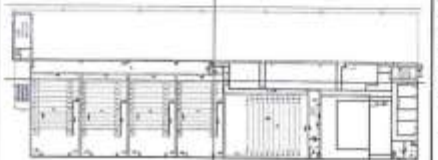
Помещение		Лист 5	
№3 объекта недвижимости		№3	
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
Кадастровый номер: 18-ЖК-01/001-143			
6	Заявление в Едином порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении заложенного имущества	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об оплате объекта недвижимости для юридических и физических лиц	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии или отсутствии регистрации безличного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
10	Права пользования и аренда о наличии или отсутствии государственной регистрации права (аренды, государственной регистрации права (аренды, государственной аренды, государственной аренды или оформления объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости)	отсутствует	

Полное наименование документа		№.Д.1	
М.П.		инициал, фамилия	
		ФЕДОРОВА А ФЕДОРОВА А	



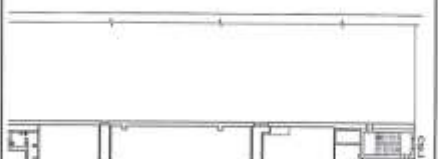
Документы, предоставленные Заказчиком (67/154)

Имя организации: ООО "Уралфин Консалтинг" ИНН: 6703020011		Имя организации: ООО "Уралфин Консалтинг" ИНН: 6703020011	
Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
17.04.2021г.			
Кадстровый номер: 14:26:0020101.143		№ черт. плана (этажа): 3	
Масштаб: 1			
Матрица: 1			
Матрица: 1			
Матрица: 1			



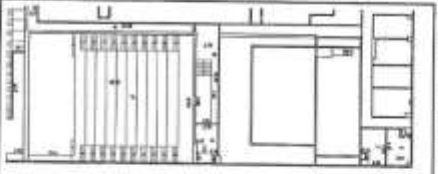


Матрица: 1




Имя организации: ООО "Уралфин Консалтинг" ИНН: 6703020011		Имя организации: ООО "Уралфин Консалтинг" ИНН: 6703020011	
Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 17
17.04.2021г.			
Кадстровый номер: 14:26:0020101.143		№ черт. плана (этажа): 3	
Масштаб: 1			
Матрица: 1			
Матрица: 1			
Матрица: 1			



Матрица: 1



Имя объекта недвижимости		Лист 9	
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5 12	Всего листов 3	Всего листов выписки 17
Квартальный номер 1:26:01/01-1/03		Номер этажа (этажей): 3	
17.08.2021г.		Фол	
			
Масштаб: 1			
<p>Фирма (полное наименование) Заказчика/Продавца или Юридический адрес</p>			
документ подтверждающий действительность		инициалы, фамилия	
			

Имя объекта недвижимости		Лист 10	
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5 12	Всего листов 3	Всего листов выписки 17
Квартальный номер 1:26:01/01-1/03		Номер этажа (этажей): 3	
17.08.2021г.		Фол	
			
Масштаб: 1			
<p>Фирма (полное наименование) Заказчика/Продавца или Юридический адрес</p>			
документ подтверждающий действительность		инициалы, фамилия	
			



Документы, предоставленные Заказчиком (69/154)

Повышение надежности предоставления услуг		Повышение надежности предоставления услуг	
Лист № 7 раздела 3		Лист № 6 раздела 5	
Итого листов раздела 5: 12		Итого листов раздела 5: 12	
Итого листов приложения 17		Итого листов приложения 17	
Экзemplарный номер: 18.26.09.003.1.03		Экзemplарный номер: 18.26.09.003.1.03	
Итого листов (страниц): 3		Итого листов (страниц): 3	
Масштаб: 1			
Подпись генерального директора		Подпись генерального директора	
ФИО: _____		ФИО: _____	
инициалы, фамилия		инициалы, фамилия	
ФЕДОРОВ, В			
Лист 12			

Повышение надежности предоставления услуг		Повышение надежности предоставления услуг	
Лист № 6 раздела 5		Лист № 6 раздела 5	
Итого листов раздела 5: 12		Итого листов раздела 5: 12	
Итого листов приложения 17		Итого листов приложения 17	
Экзemplарный номер: 18.26.09.003.1.03		Экзemplарный номер: 18.26.09.003.1.03	
Итого листов (страниц): 3		Итого листов (страниц): 3	
Масштаб: 1			
Подпись генерального директора		Подпись генерального директора	
ФИО: _____		ФИО: _____	
инициалы, фамилия		инициалы, фамилия	
ФЕДОРОВ, В			
Лист 11			

Повышение надежности предоставления услуг		Повышение надежности предоставления услуг	
Лист № 7 раздела 3		Лист № 6 раздела 5	
Итого листов раздела 5: 12		Итого листов раздела 5: 12	
Итого листов приложения 17		Итого листов приложения 17	
Экзemplарный номер: 18.26.09.003.1.03		Экзemplарный номер: 18.26.09.003.1.03	
Итого листов (страниц): 3		Итого листов (страниц): 3	
Масштаб: 1			
Подпись генерального директора		Подпись генерального директора	
ФИО: _____		ФИО: _____	
инициалы, фамилия		инициалы, фамилия	
ФЕДОРОВ, В			
Лист 11			



Документы, предоставленные Заказчиком (70/154)

	Подписание инд. объекта недвижимости	
Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего листов раздела 3
Лист № 17 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего листов раздела 3
Кадатровый номер: 18:26:010201143	Номер этажа (этажей): 2	Номер этажа (этажей): 2

Масштаб: 1

План этажа (этажей) 2

Подпись:

Подпись:

ФИО: инициал, Фамилия

	Подписание инд. объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего листов раздела 3
Лист № 17 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12	Всего листов раздела 3
Кадатровый номер: 18:26:010201143	Номер этажа (этажей): 2	Номер этажа (этажей): 2

Масштаб: 1

План этажа (этажей) 2

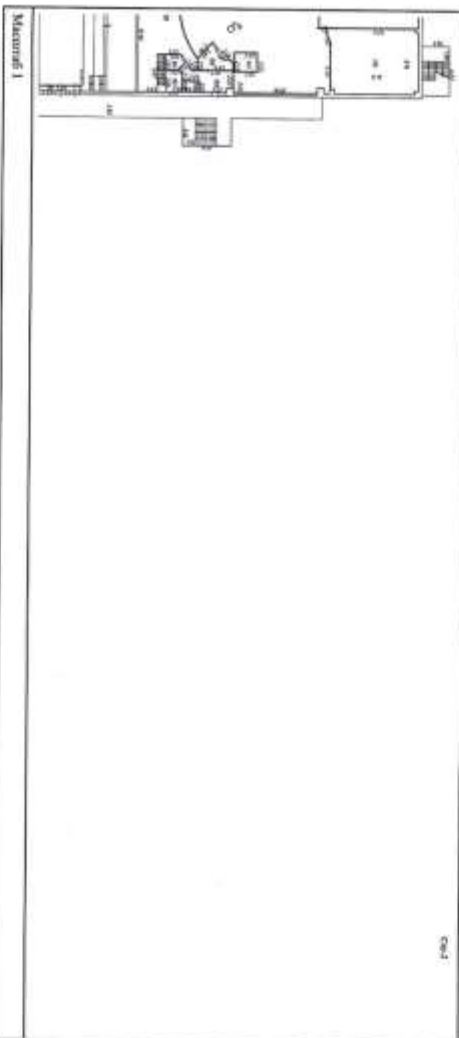

Подпись:



Подпись:

ФИО: инициал, Фамилия



Документы, предоставленные Заказчиком (71/154)

Полное наименование организации		Имя объекта недвижимости		Лист 15	
Итого листов раздела 5: 12		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 17	
Категория земель: 18-Ж-01-001-183		Новый этап (этапы): 3		СМ-1	
					
Масштаб: 1					
Первый заместитель генерального директора и директор филиала					
					
Полное наименование организации					
Филиал					

Полное наименование		Имя объекта недвижимости		Лист 16	
Итого листов раздела 5: 12		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 17	
Категория земель: 18-Ж-01-001-183		Новый этап (этапы): 3		СМ-1	
					
Масштаб: 1					
Первый заместитель генерального директора и директор филиала					
					
Полное наименование организации					
Филиал					





Имя организации		Имя объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
Имя документа		Всего листов документа: 25	
Календарный номер:		18:26:032001:201	

1	Имя государственной регистрации	Адреса
2	Дата государственной регистрации	29.05.2020 12:45:46
3	Номер государственной регистрации	18:26:032001:201-18/001/2020-8
4	Срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 29.05.2020 по 29.05.2026 - на срок 60 месяцев
5	Имя, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Тув Финанс", ИНН: 5401139590
6	Имя государственной регистрации	Договор аренды нежилого помещения, № 25-ДД-11-19, датой государственной регистрации: 29.05.2020, номер государственной регистрации: 18:26:032001:201-18/001/2020-7
7	Имя государственной регистрации	Договор купли-продажи, датой государственной регистрации: 29.05.2020, номер государственной регистрации: 18:26:032001:201-18/001/2020-7
8	Имя государственной регистрации	Договор купли-продажи, датой государственной регистрации: 23.07.2021
9	Имя государственной регистрации	Договор купли-продажи, датой государственной регистрации: 23.07.2021
10	Имя государственной регистрации	Имя государственной регистрации



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

Сведения о зарегистрированных правах

Имя объекта недвижимости

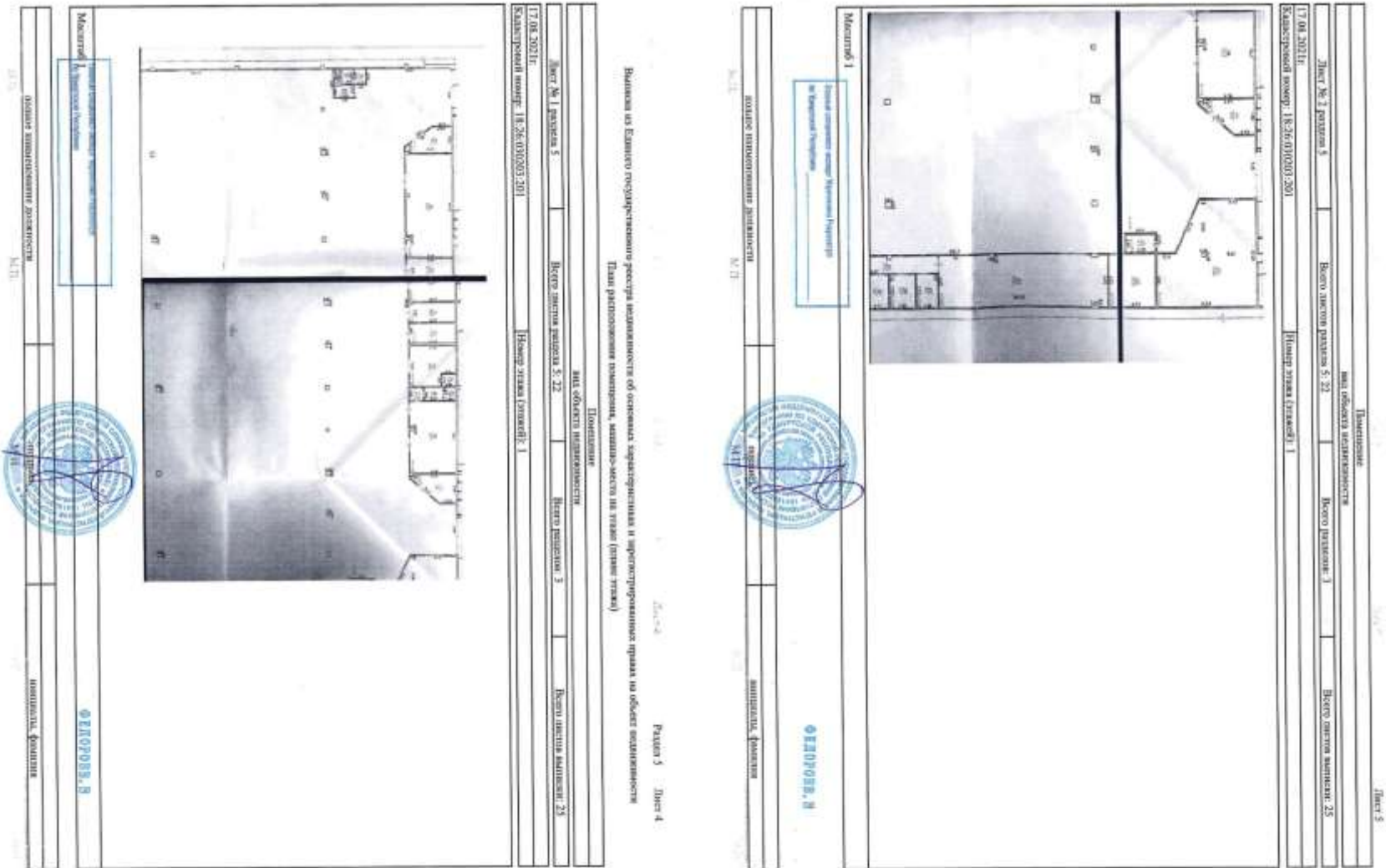
Имя заявителя, Фамилия

Имя № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов документа: 25
Календарный номер:	18:26:032001:201		



1	Имя государственной регистрации	1.1	Закрытый акционерный инвестиционный фонд неаქционерска "АКТИВНО ШЕСТИМАШПАТ"*
2	Дата государственной регистрации	2.1	Общая стоимость собственности
3	Имя государственной регистрации		18:26:032001:201-18/072/2021-15
4	Имя государственной регистрации	4.1	Имя государственной регистрации
5	Имя государственной регистрации		Имя государственной регистрации



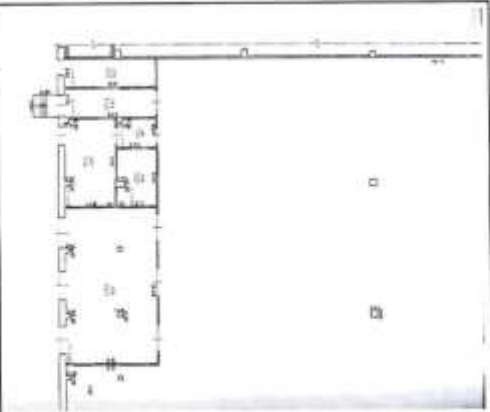

Документы, предоставленные Заказчиком (73/154)



Документы, предоставленные Заказчиком (75/154)

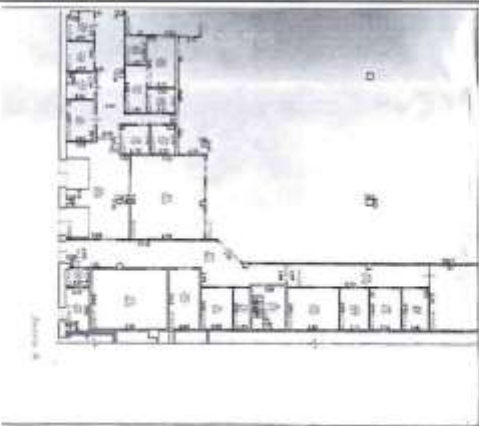





Имя: _____		Подписание: _____	
Имя: _____		Подпись: _____	
Лист № 4 из листа 5	Всего листов листов 5 23	Всего листов 3	Всего листов листов 25
Каталожный номер: 18.26.00003.001		Проект: этаж (этажи): 1	
			
			
Инициал, Фамилия		Инициал, Фамилия	
М.П.		М.П.	

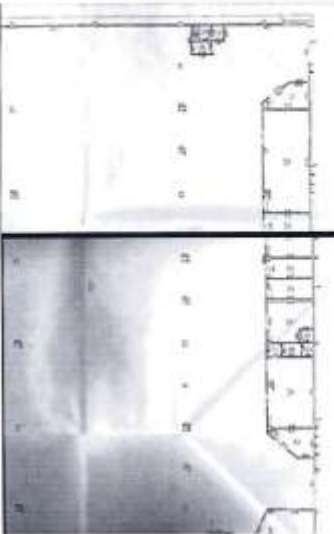





Лист 7

Имя: _____		Подписание: _____	
Имя: _____		Подпись: _____	
Лист № 3 из листа 5	Всего листов листов 5 22	Всего листов 3	Всего листов листов 25
Каталожный номер: 18.26.00003.001		Проект: этаж (этажи): 1	
			
			
Инициал, Фамилия		Инициал, Фамилия	
М.П.		М.П.	

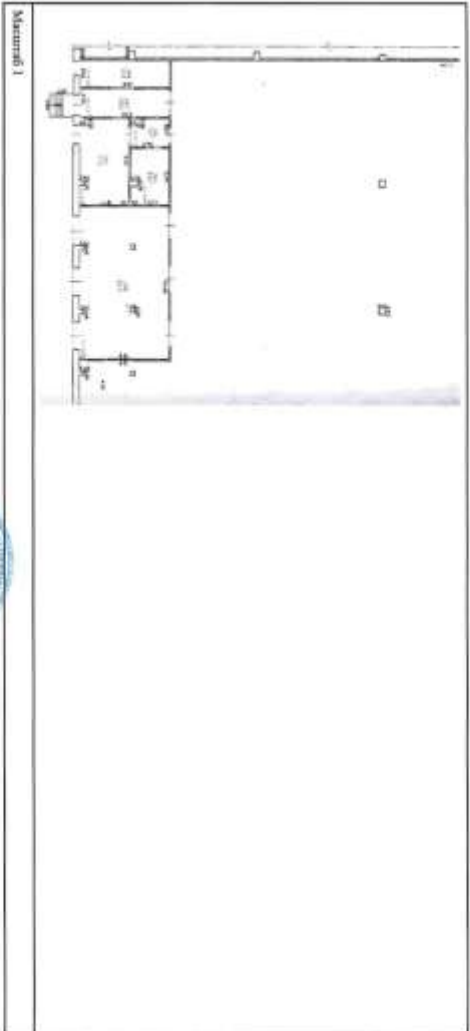



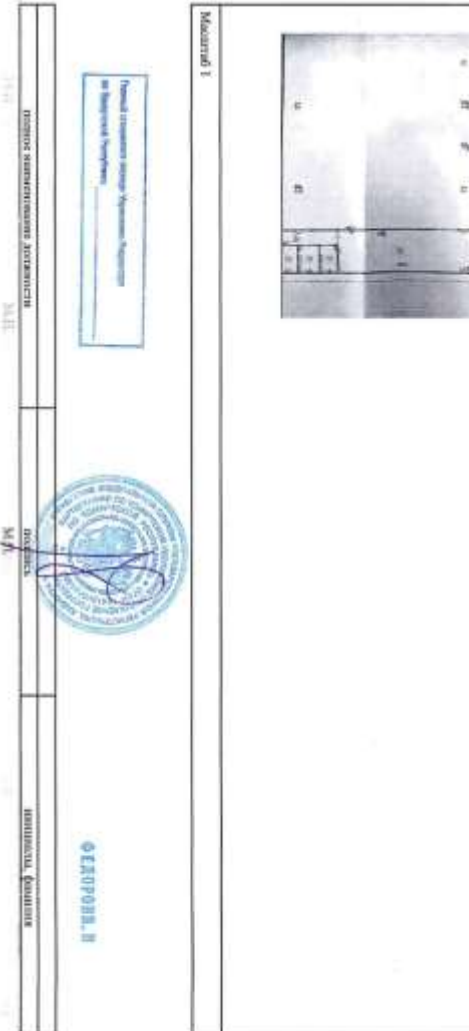

Лист 6



Имя должности		Имя должности	
или объект взаимосвязанности		или объект взаимосвязанности	
Лист № 5 раздела 5		Лист № 5 раздела 5	
Итого листов раздела 5: 22		Итого листов раздела 5: 24	
Календарный номер: 18.06.030003.201		Календарный номер: 18.06.030003.201	
Итого страниц (страниц): 1		Итого страниц (страниц): 1	
Масштаб: 1		Масштаб: 1	
			
<p>Специальность: инженер-проектировщик в области проектирования</p>		<p>Специальность: инженер-проектировщик в области проектирования</p>	
<p>подпись, должность</p>		<p>подпись, должность</p>	
			
			

Имя должности		Имя должности	
или объект взаимосвязанности		или объект взаимосвязанности	
Лист № 6 раздела 5		Лист № 6 раздела 5	
Итого листов раздела 5: 22		Итого листов раздела 5: 25	
Календарный номер: 18.06.030003.201		Календарный номер: 18.06.030003.201	
Итого страниц (страниц): 1		Итого страниц (страниц): 1	
Масштаб: 1		Масштаб: 1	
			
<p>Специальность: инженер-проектировщик в области проектирования</p>		<p>Специальность: инженер-проектировщик в области проектирования</p>	
<p>подпись, должность</p>		<p>подпись, должность</p>	
			
			


Документы, предоставленные Заказчиком (77/154)

Лист № 8 раздела 4		Итого листов раздела 4: 22		Итого листов приложения 23	
Каталоговый номер: 18.266.010.01.201		Номер заявки (заявки): 1			
					
					
ФЕДРОФН.Н					
Диск 10					
Итого наименований документов: М.11		Итого документов: М.11		Итого листов приложения: М.11	
Лист № 7 раздела 5		Итого листов раздела 5: 22		Итого листов приложения: 25	
7.08.2021г.		Каталоговый номер: 18.266.010.01.201		Номер заявки (заявки): 1	
					
					
ФЕДРОФН.Н					
Диск 10					
Итого наименований документов: М.11		Итого документов: М.11		Итого листов приложения: М.11	
Лист № 6 раздела 4		Итого листов раздела 4: 22		Итого листов приложения 23	
17.08.2021г.		Каталоговый номер: 18.266.010.01.201		Номер заявки (заявки): 1	
					
					
ФЕДРОФН.Н					
Диск 10					
Итого наименований документов: М.11		Итого документов: М.11		Итого листов приложения: М.11	




Документы, предоставленные Заказчиком (78/154)

Имя объекта недвижимости		Проектное наименование	
Лист № 9 раздела 5		Лист 12	
Категория земель 5.22		Виды земель 1	
Кадстровый номер 18.26.01020.201		Виды земель 25	
17.01.2021г.		17.01.2021г.	
Кадастровый номер 18.26.01020.201		Номер этажа (этажи) 1	



Масштаб 1

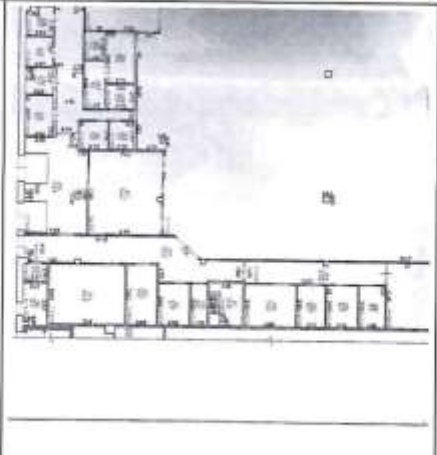


Специальный отдел Технического надзора
по вопросам строительства


ФЕДОРОВ В

Имя заказчика	Имя заказчика	Имя заказчика
Имя заказчика	Имя заказчика	Имя заказчика

Имя объекта недвижимости		Проектное наименование	
Лист № 10 раздела 5		Лист 13	
Категория земель 5.22		Виды земель 1	
Кадстровый номер 18.26.01020.201		Виды земель 25	
17.01.2021г.		17.01.2021г.	
Кадстровый номер 18.26.01020.201		Номер этажа (этажи) 1	



Масштаб 1



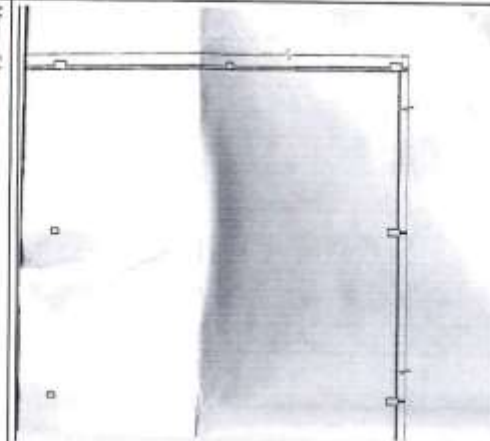

Специальный отдел Технического надзора
по вопросам строительства

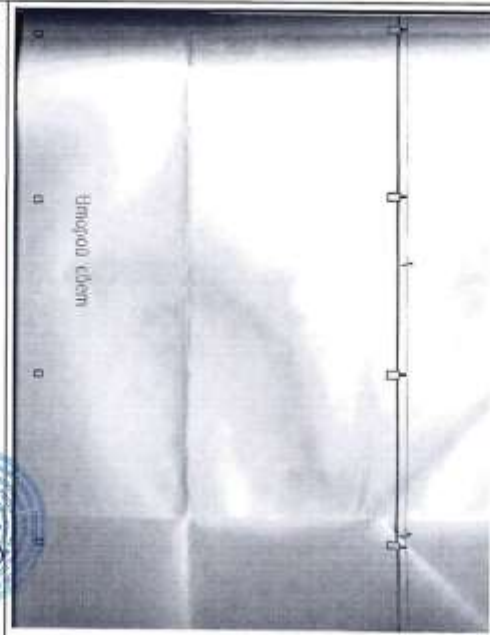

ФЕДОРОВ В

Имя заказчика	Имя заказчика	Имя заказчика
Имя заказчика	Имя заказчика	Имя заказчика



Документы, предоставленные Заказчиком (79/154)

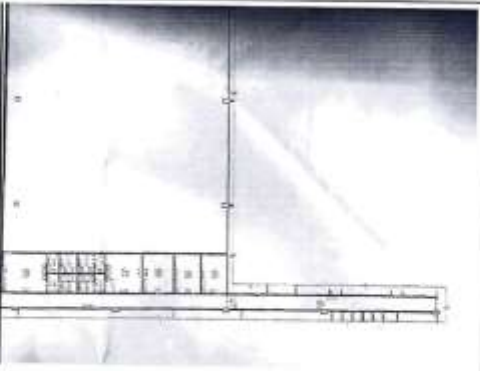
Модель 1		Помещение		Лист 14	
Лист № 11 из листа 5		Всего листов: 5/22		Всего листов выписки: 3	
Кодированный номер: 18.26.010001.201		Номер учета объектов: 2			
17.08.2021г.		вот объект недвижимости			
					
<p>Фирма (подпись) _____ из Фирмы (подпись) _____</p>					
Итого: внутренняя документация		Итого: внешняя документация			

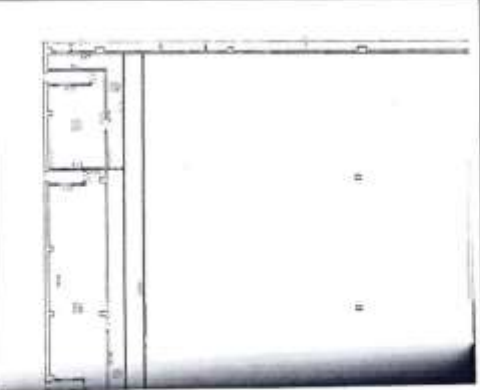
Модель 1		Помещение		Лист 15	
Лист № 12 из листа 5		Всего листов: 5/22		Всего листов выписки: 3	
Кодированный номер: 18.26.010001.201		Номер учета объектов: 2			
17.08.2021г.		вот объект недвижимости			
					
<p>Фирма (подпись) _____ из Фирмы (подпись) _____</p>					
Итого: внутренняя документация		Итого: внешняя документация			

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
Страница 147 из 236



Документы, предоставленные Заказчиком (80/154)

Имя организации				Лист 16
Имя объекта недвижимости				
Лист № 13 раздела 5	Итого листов раздела 5: 22	Всего листов: 1	Всего листов выписки: 24	
7.01.2021г.		Кадастровый номер: 18:56:0102003:201		
Материал 1		Номер листа (таблицы): 2		
				
(Имя организации адрес Фирмы/Иностранца на территории территории)				
ФИОРОВА, В				
Имя организации заказчика		Инициал, Фамилия		

Имя организации				Лист 17
Имя объекта недвижимости				
Лист № 14 раздела 5	Итого листов раздела 5: 22	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 25	
17.01.2021г.		Кадастровый номер: 18:56:0102003:201		
Материал 1		Номер листа (таблицы): 2		
				
(Имя организации адрес Фирмы/Иностранца на территории территории)				
ФИОРОВА, В				
Имя организации заказчика		Инициал, Фамилия		



Документы, предоставленные Заказчиком (81/154)

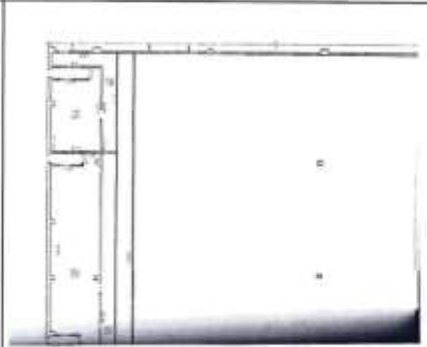

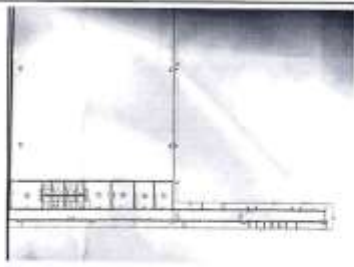

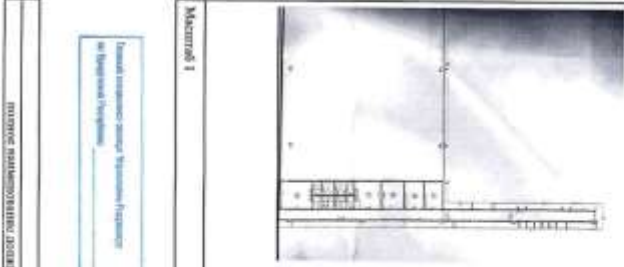

				Имя, должность, подпись или должность, подпись или должность, подпись			
				Должность, должность, должность М.П. М.П. М.П.			
				Лист 18			
Лист № 15 раздела 3		Итого листов раздела 3 22		Всего разделов 3		Итого листов вышеназв. 25	
17.08.2021г.		Кадастровый номер: 18:08:009000-001		№ документа (этажи): 3			
Рисунки: 1							
Масштаб: 1							
Имя, должность, подпись, подпись или должность, подпись или должность, подпись							
				Имя, должность, должность М.П. М.П. М.П.			
				Лист 18			

				Имя, должность, подпись или должность, подпись или должность, подпись			
				Должность, должность, должность М.П. М.П. М.П.			
				Лист 19			
Лист № 16 раздела 3		Итого листов раздела 3 22		Всего разделов 3		Итого листов вышеназв. 25	
17.08.2021г.		Кадастровый номер: 18:08:009000-001		№ документа (этажи): 3			
Рисунки: 2							
Масштаб: 1							
Имя, должность, подпись, подпись или должность, подпись или должность, подпись							
				Имя, должность, должность М.П. М.П. М.П.			
				Лист 19			

Документы, предоставленные Заказчиком (82/154)

				Подготовка Вид объекта исследования			
Лист № 18 из всего 5		Всего листов документа 5 22		Всего разделов 3		Всего листов ведомости 24	
17.08.2021г.				Информационный номер: 18-36-010303-201			
Контрактный номер: 18-36-010303-201				Имя файла (таблицы): 2			
Проект:  Объём: 1 этаж							
Масштаб: 1							
Вид документа: отчет / Расчеты / Ведомость на: Проектный / Проект							
Итого наименований документов: 1 шт. 							
				Подготовка Вид объекта исследования			
Лист № 17 из всего 3		Всего листов документа 5 22		Всего разделов 3		Всего листов ведомости 25	
17.08.2021г.				Информационный номер: 18-36-010303-201			
Контрактный номер: 18-36-010303-201				Имя файла (таблицы): 2			
Проект: 							
Масштаб: 1							
Вид документа: отчет / Расчеты / Ведомость на: Проектный / Проект							
Итого наименований документов: 1 шт. 							
				Подготовка Вид объекта исследования			
Лист № 17 из всего 3		Всего листов документа 5 22		Всего разделов 3		Всего листов ведомости 25	
17.08.2021г.				Информационный номер: 18-36-010303-201			
Контрактный номер: 18-36-010303-201				Имя файла (таблицы): 2			
Проект: 							
Масштаб: 1							
Вид документа: отчет / Расчеты / Ведомость на: Проектный / Проект							
Итого наименований документов: 1 шт. 							

Документы, предоставленные Заказчиком (83/154)

Политерриториальное деление				Лист 21			
ИМС объекта недвижимости				История изменений			
Лист № 20 Раздела 5		Всего листов раздела 5, 22		Листов раздела 3		Всего листов изменений 25	
17.08.2021г.				Календарный номер 18.26.001П.201			
Масштаб 1				Номер этажа (этажей) 2			
							
							
ФЕДОРОВ, И							
подпись инициалы, фамилия				подпись			
И.И.				И.И.			
							
							
ФЕДОРОВ, И							
подпись инициалы, фамилия				подпись			
И.И.				И.И.			
							
							
ФЕДОРОВ, И							
подпись инициалы, фамилия				подпись			
И.И.				И.И.			



Документы, предоставленные Заказчиком (84/154)

Проектное наименование		Лист № 24	
или объекта недвижимости		или объекта недвижимости	
Лист № 21	Всего листов раздела 5.22	Всего разделов 3	Всего листов раздела 25
17.08.2021г.			
Календарный номер: 18.256.01.003.201	Номер этажа (этажей): 2		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.	М.П.	М.П.

Проектное наименование		Лист 25	
или объекта недвижимости		или объекта недвижимости	
Лист № 22	Всего листов раздела 5.22	Всего разделов 3	Всего листов раздела 25
17.08.2021г.			
Календарный номер: 18.256.01.003.201	Номер этажа (этажей): 2		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.	М.П.	М.П.



Документы, предоставленные Заказчиком (85/154)

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

Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 из 2

Плановые	
Лист № 1 раздела 2	Высота участка здания 2: 2
Лист № 2 раздела 2	Высота участка здания 3
Лист № 3 раздела 2	Высота участка здания 5
Кадастровый номер: 18:26:0020301210	

1	Праваобладатель (правообладатели)	1 1	Земельный участок государственной Федерации недвижимости "АКТИВНО ПЕСТИЦИДАТЫ"
2	Имя, фамилия, имя отчество государственной регистрации права:	2 1	Общество с ограниченной ответственностью "АКТИВНО ПЕСТИЦИДАТЫ" ОГОО "АКТИВНО ПЕСТИЦИДАТЫ" ИНН 50/090203-2104-1807/0201-6 17.08.2021 12:16:41
4	Сведения об удостоверяющем государственной регистрации документе: проща, определяющая права без необходимости в силу закона оплаты процентов, штрафов, пеней и/или иного исполнения обязательств:	4 1	Земельный участок
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	ИНС		Земельного участка
	дата государственной регистрации:		17.08.2021 14:55:38
	номер государственной регистрации:		18:26:0020301210-18/01/2021-7
	просьба на первый установочном обращении права и оформлении объекта недвижимости:		Срок действия от 02.04.2021 по 31.03.2036
	дата, в которую государственный регистрация права и оформление государственной регистрации:		Объектом с ограниченной ответственностью "Уралмашхимкомпания" "Амфижизинга", ИНН 7721/02499
	основания государственной регистрации:		Правом долевого участия. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости АКТИВНО ПЕСТИЦИДАТЫ, № 4371, датами 18.03.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки: проща, определяющая права без необходимости в силу закона оплаты процентов, штрафов, пеней и/или иного исполнения обязательств:		Земельный участок
	сведения об установочном законе и в договоре установочном законе, если такой договор заключен для регистрации ипотеки:		Земельный участок



Муниципальный отдел по Ипотечному, Дельтовскому, Косовскому и Красносельскому районам, Уполномоченная служба государственной инспекции налоговой и таможенно-тарифной инспекции Министерства по налогам и сборам Республики Башкортостан

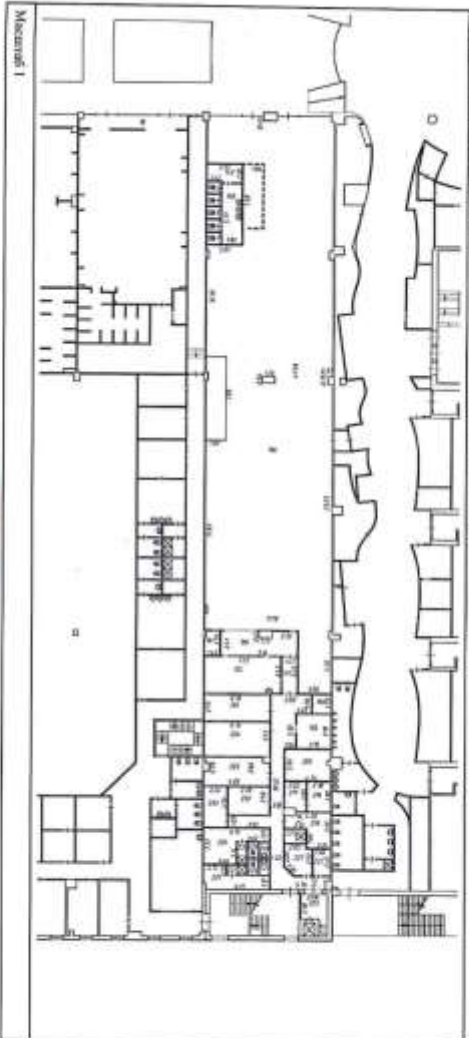
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости



Плановые		Высота 1 лист 1	
или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Высота участка здания 1-1		Высота участка здания 5
Кадастровый номер: 18:26:0020301210			
Наименование государственного участка	18:26:00203		
Дата прекращения государственного участка	21.10.2018		
Решение государственной регистрации Учетный номер:	Учетный номер 18:18/001-18/10/001/021/8-200		
Местоположение:	Новый город Республик, с/пос. г.д. Автозаводская, д. № 096, 14Б, 14Б, 14Б, 18Б, 18Б, 19А, 19А, 19В, 20А, 20А, 21В, 21В		
Площадь, кв. м:	868,1		
Назначение:	Земельный участок		
Назначение:	Земельный участок		
Наименование:	Земельный участок		
Наименование:	Земельный участок		
Вид земельного назначения:	Земельный участок		
Кадастровый номер участка:	18:26:0020301210		
Кадастровый номер участка:	18:26:0020301210		
Категория земель:	земельный участок		
Виды разрешенного использования:	земельный участок		
Сведения об обременении объекта недвижимости и о предоставлении права пользования объектом недвижимости:	земельный участок		
Сведения об обременении объекта недвижимости:	земельный участок		
Сведения об обременении объекта недвижимости:	земельный участок		
Сведения об обременении объекта недвижимости:	земельный участок		
Сведения об обременении объекта недвижимости:	земельный участок		
ФЕНОРФ.В		инициалы, фамилия	

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

Масштаб: 1



Лист 5

Проект подготовлен в ООО "Финансовый Консультинг" по адресу: Республика		
Проект подготовлен для заказчика	М.П.	Институт, филиал



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 / КСДП 183101001**



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

При оформлении платежных и расчетных документов указать в поле «Назначение платежа» номер и дату Договора и период, за который вносятся арендные платежи.

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

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

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

III. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

3.2. Арендодатель обязан:

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

3.2.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

IV. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

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

4.2. Арендатор обязан:

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

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



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

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

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

4.2.5. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, 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 неиспешенной арендной платы за каждый день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п. 2.5. Договора.

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

VI. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора

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

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

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

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

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

6.4.1. В случаях предусмотренных действующим законодательством.

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

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

6.4.4. При нарушении режима разрешенного использования земельного участка.

VII. Особые условия Договора

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

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

VIII. Прочие условия

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

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

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

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

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

IX. Приложения к Договору

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:


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



Юридические адреса Сторон

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

ИжевскИнвест


АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИЖЕВСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ №1465/2

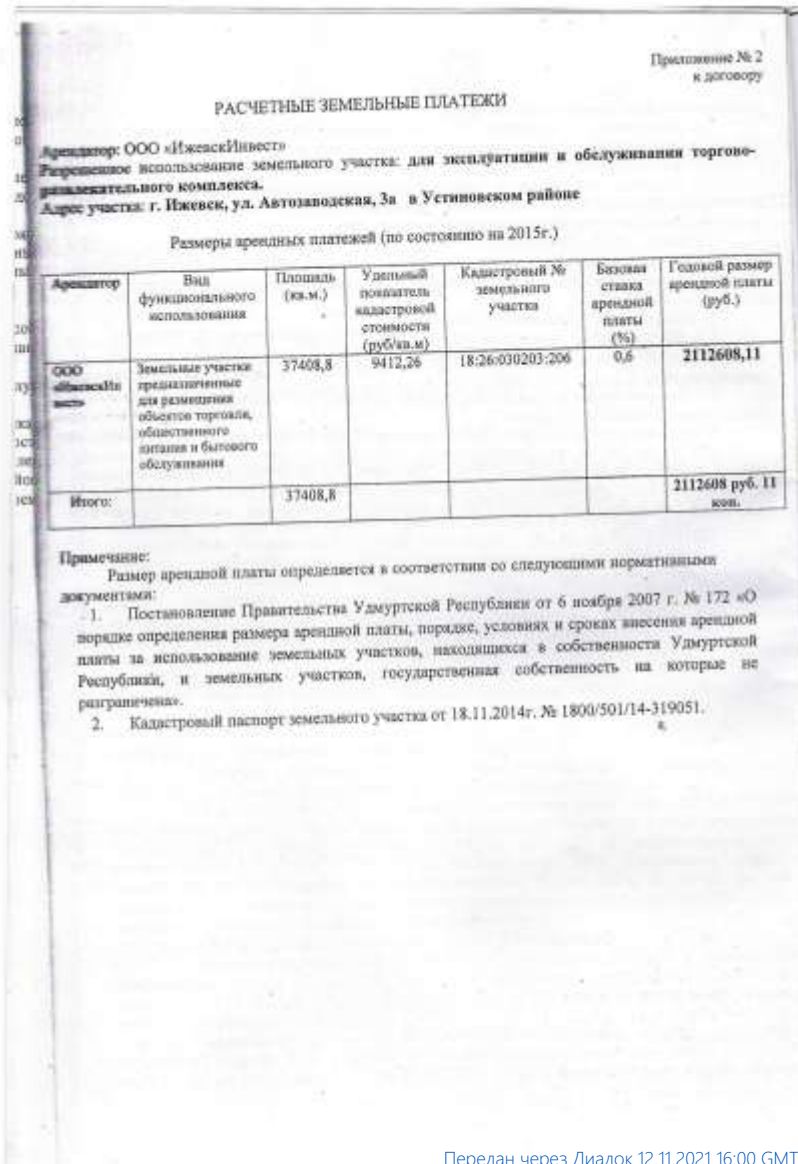
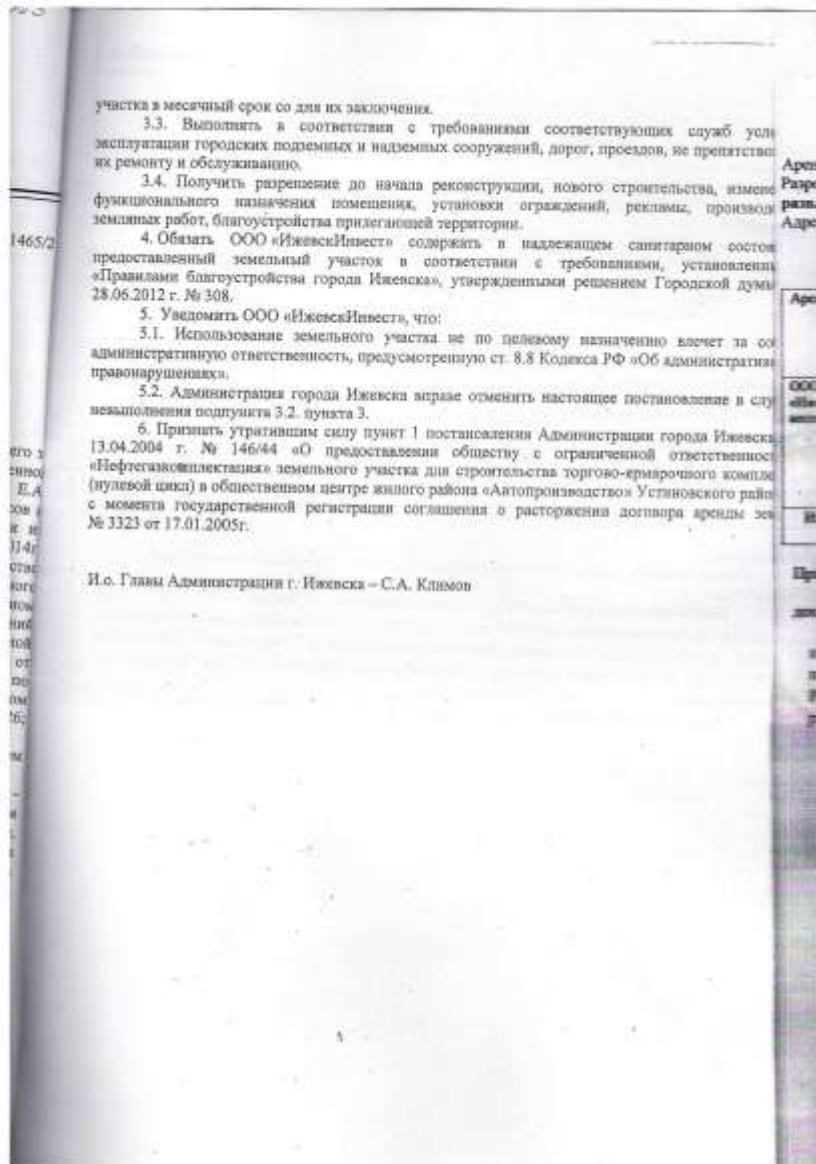
От 30 декабря 2014 года

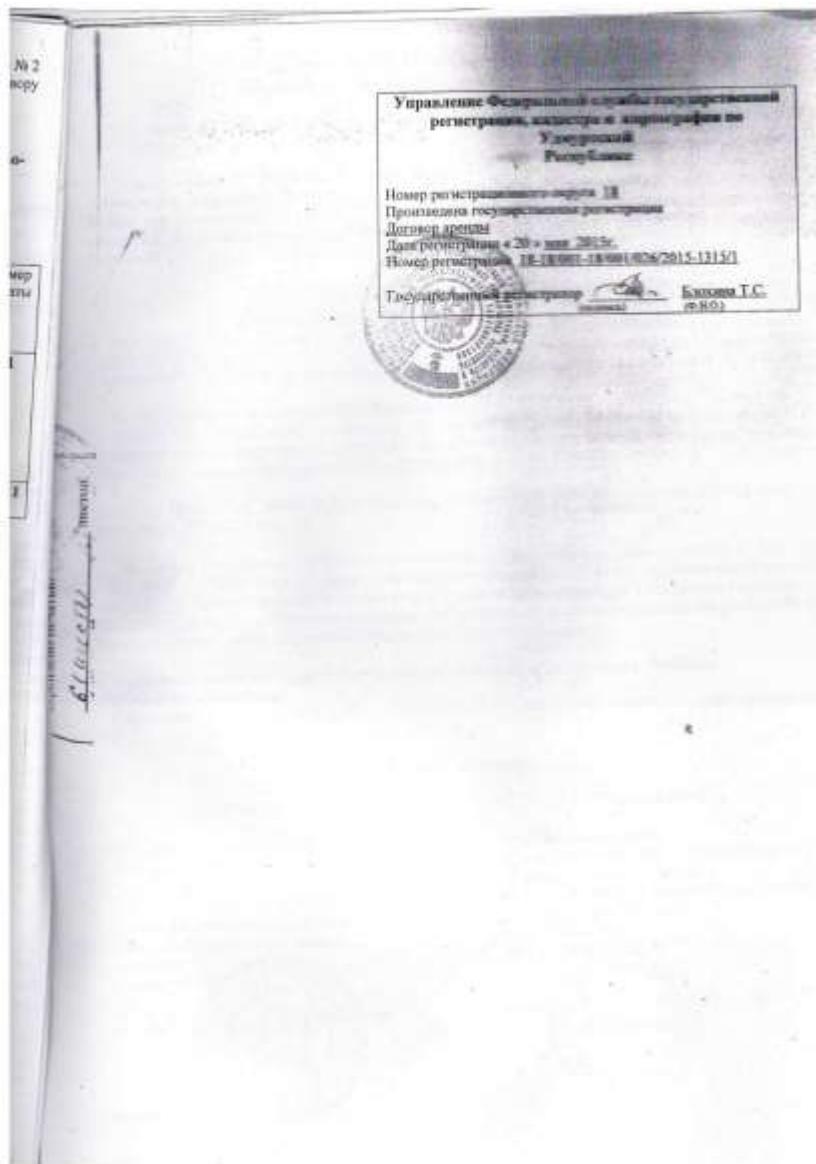
Об образовании и предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «ИжевскИнвест» в аренду земельного участка для эксплуатации и обслуживания торгово-развлекательного комплекса по адресу: г.Ижевск, ул. Автозаводская, 3а в Устиновском районе

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

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







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

Номер регистрационного округа ДР
 Проведена государственная регистрация дополнительного соглашения
 Дата регистрации 25 июля 2015г.
 Номер регистрационного документа 18-001/18-001/026/2015-14074
 Государственный регистратор Хасаня Р.М.



сверено по документам



Копия верна
 15.11.2015г.

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

(арендный № 5885 от 27.01.2015г., регистрационный № 18-18-001-18-001/026/2015-13157 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 Продюсер Александр Александрович Савельев 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 1831114746 / КПП 183101001 (Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска) БИК 049401001, код бюджетной классификации 903 III 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 № 5885 от 27.01.2015г., вступает в силу с момента его государственной регистрации, и составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

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



Реквизиты сторон:

за Арендодателя:

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



за Арендатора:

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



И.А. Воробьева
504700

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

I. Предмет и цель аренды

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером **18:26:030203:207** площадью **224 кв. м. (Двести двадцать четыре кв.м.)**, с адресом (адресным ориентиром) г. **Ижевск, ул. Автозаводская, За (литер: Б) в Устиновском районе**, именуемый (ые) в дальнейшем «Участок».

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

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

1.4. Участок предоставляется для: **эксплуатации и обслуживания трансформаторной подстанции.**

II. Срок действия Договора и арендная плата

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

2.2. Арендная плата 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 отделении «НБ Удмуртской Республики, р/с 40101810200000010001, ИНН 1831114746 / КПП 183101001, Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска БИК 049401001, код бюджетной классификации 903 111 05012 04 0000 120, код ОКАТО территориального образования (Городской округ город Ижевск) 94401000000, ОКТМО 94701000000»



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

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

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

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

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

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

3.2. Арендодатель обязан:

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

3.2.2. Выдвигать в полном объеме все условия Договора.

IV. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

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

4.2. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

4.2.7. Уведомлять Арендодателя о передаче прав собственности на здание, строение, сооружение, расположенное на участке, в срок не позднее 10 (десяти) календарный 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 следующих, признаваемых Сторонами существенных, нарушениях условий Договора:

6.4.1. В случаях предусмотренных действующим законодательством.



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

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

6.4.4. При нарушении режима разрешенного использования земельного участка.

VII. Особые условия Договора

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

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

VIII. Прочие условия

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

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

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

8.4. Настоящий Договор аренды, вступающий в силу с момента государственной регистрации, осуществляемой за счет средств «Арендатора» в 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. Копии 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

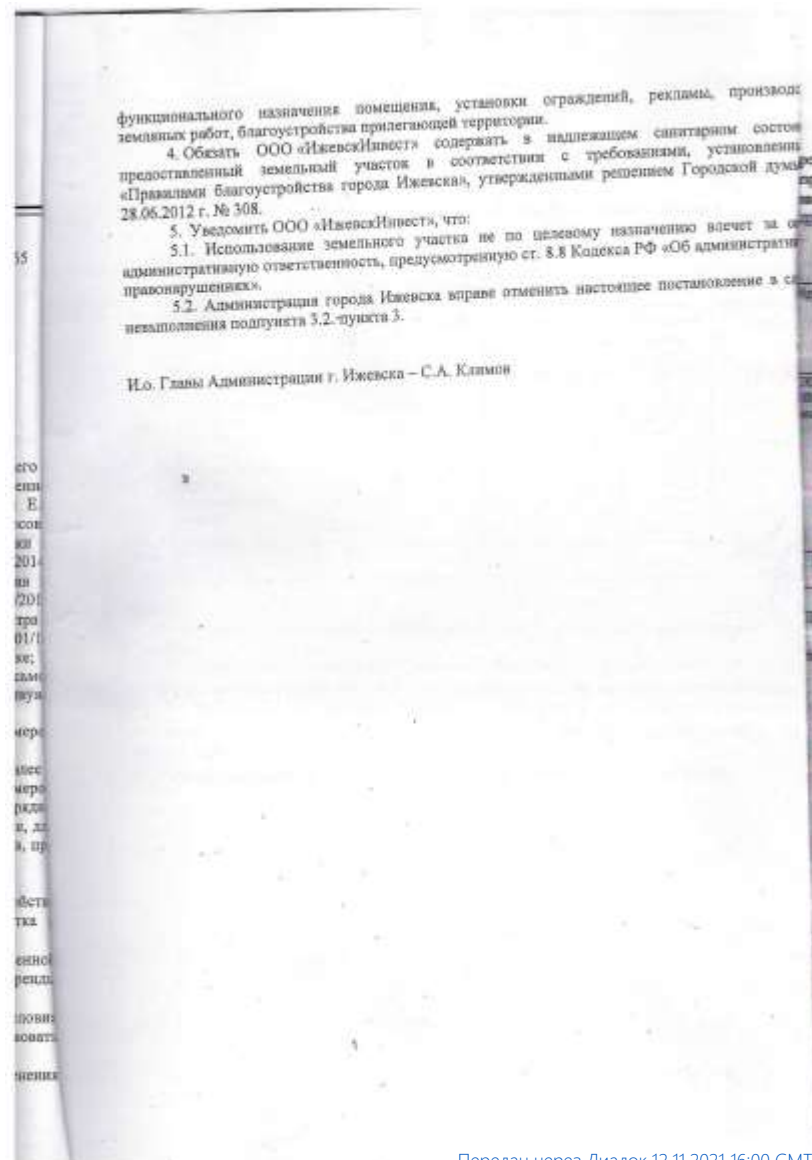
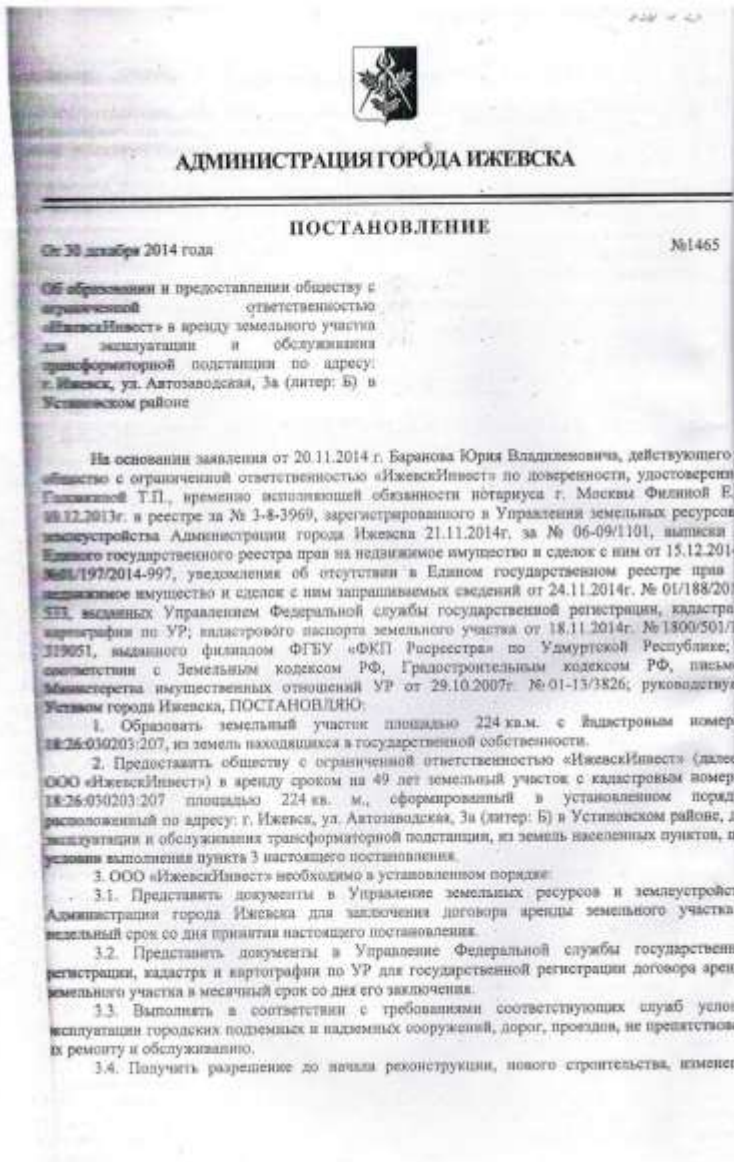
ООО «ИжевскИнвест»
 ИНН 5905238584
 ОГРН 1055902893507
 Адрес: 426065, г.Ижевск, ул.Автомобилиста, 3а

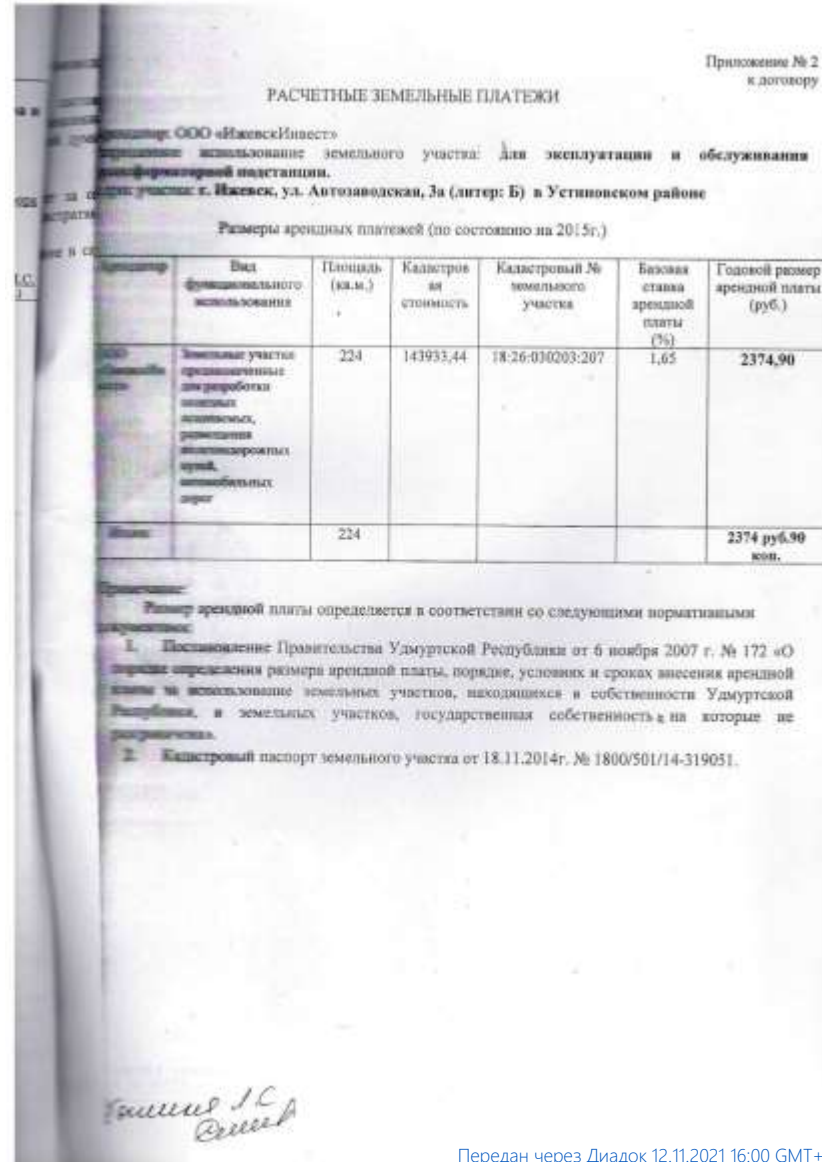
С.В. Пурнина


В.В. Карманов


И.В. Осипова
 504-788







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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Реквизиты сторон:

за Арендодателя:

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

за Арендатора:

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

(А.В. Осипов)



Соглашение № 5885/1 от 06.04.2015

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Реквизиты сторон:

за Арендодателя:

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

за Арендатора:

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

(А.В. Осипов)



И.А. Воробьев
504788



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

Номер регистрационного округа 11
Приватизация государственной регистрации
добавительного соглашения
Дата регистрации 25.04.2015г.
Номер регистрации 14:01/2014-15.001.026.2015-1402/1
Государственный регистратор Хузина Е.М.



Приватизация государственной регистрации
добавительного соглашения
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 30.12.2016г. (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 37408,8 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 Республики, р/с 4010181020600010001, ИНН 1831114746 / КПП 183101001



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, заражения бактериально-паразитическими и карантинными, вредными организмами сверх допустимых норм, а также в иных случаях, предусмотренных земельным законодательством.

6.4.4. При нарушении режима разрешенного использования земельного участка.

VII. Особые условия Договора

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

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

VIII. Прочие условия

8.1. В случае, если в процессе исполнения Договора Стороны передают друг другу персональные данные, то Стороны гарантируют их конфиденциальность и защиту в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 27.07.2006 № 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
стр. г. Ижевска

Юридические адреса Сторон

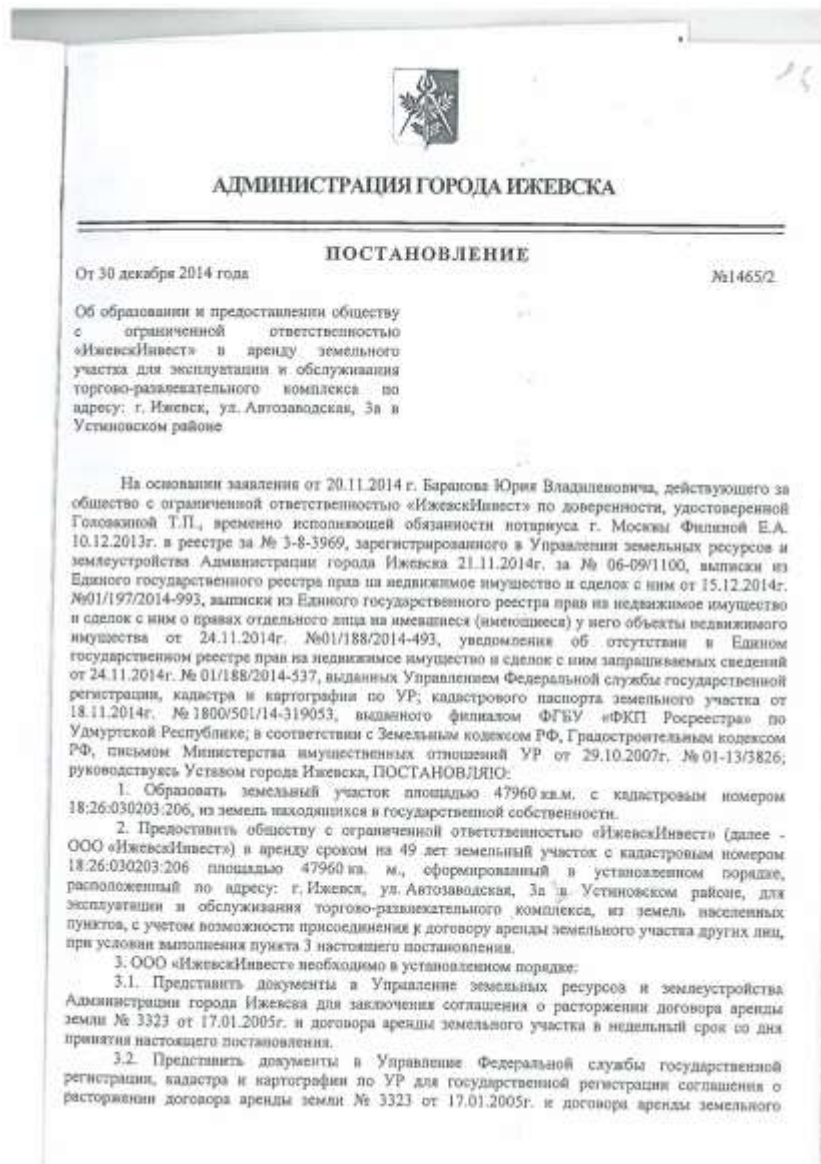
за Арендодателя: Адрес: 426033, г. Ижевск, ул. 50 лет Пioneри, 47
ОГРН 1061831037498
ИНН1831114746/КПП 183101001
Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска, телефон (3412)504788

за Арендатора: 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 «Правилами 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 центра (бульварный центр) 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
скИнв
ест»

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. Автозаводская, 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:
 1. 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».
 2. Кадастровый паспорт земельного участка от 18.11.2014г. № 1800/501/14-319051.

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

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

Государственный регистратор:  Базина Т.С.
 (подпись)




Настоящая копия верна подлиннику.
 Копия выдана « 20 » _____ 20__ г.
 Залезла 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
 _____ 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	леса, прогалины	зеленые насаждения	другое			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
		9,4							

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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

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

Высотность	Классификация		Отделочные											Навысы и души				Лифты									
	встроенная	от ГЭИ	Дверь/окна			От АБВ нар.	от АБВ нар.	из полиэфирного	печенье	Без покрытия и герметичной	с покрытием из плитки	с глян. покрытием и из керамики	с др. покрытием	Насыщен	Сухая	центральное	от колонки	сетевые	Газоснабжение	Мушкетерская	подземные	гидроизоляционные	Телефоны	Наличие ст. плиты	Эксплуатация		
			от ГЭИ	от пром. предприятий	От собственной котельной																						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
	13,6																										13,6

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

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



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

Литера	Группа капитальности	Год постройки	Число этажей	возможных элементов					f
				Вид внутренней отделки					
№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гнилость и т.п.)	Удельный вес по таблице	Порядок в удельному весу в %	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ, %	% износа в среднем по ф. 7 к стр. 8-100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	Железобетонный ленточный	Новое	10	1	10	0	0	
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки	Кирпичные	Новое	5	1	5	0	0	
		-	-						
3	Перегородки	чердачные	Железобетонные плиты	62	1	62	0	0	
		междуэтажные	-						
		внутриквартирные	Железобетонные плиты						Новое
4	Крыши	Плоская, metalная 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	х	95	х	0	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа стр. 8 к 100}}{\text{удельный вес стр. 7}} = 0$

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

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправкой	литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправкой	литера	Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой
		по таблице	поправки			по таблице	поправки				
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыши											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроснабжение											
Прочие работы											
Итого		100	х			100	х			100	х

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправкой	литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправкой	литера	Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой
		по таблице	поправки			по таблице	поправки				
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыши											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроснабжение											
Прочие работы											
Итого		100	х			100	х			100	х

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

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборки		Инвентариз.	Стоимость инвентаризации по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на			Коэфф. затрат в цене в 2007	Стоимость инвентаризации с поправкой	Код объема работ, пункт, см. м.	Возврат, стоимость, руб.	Износ, %	Действ. стоимость, 2007г., руб.		
		до таблицы	после таблицы			защиты	отсутствия	работ								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
В	КНС	27	14/м	м3	41,5	0,95	-	-	1,09	1,20	92,32	4769,7	33	1666,25	0	1666,25
Итого															1666,25	



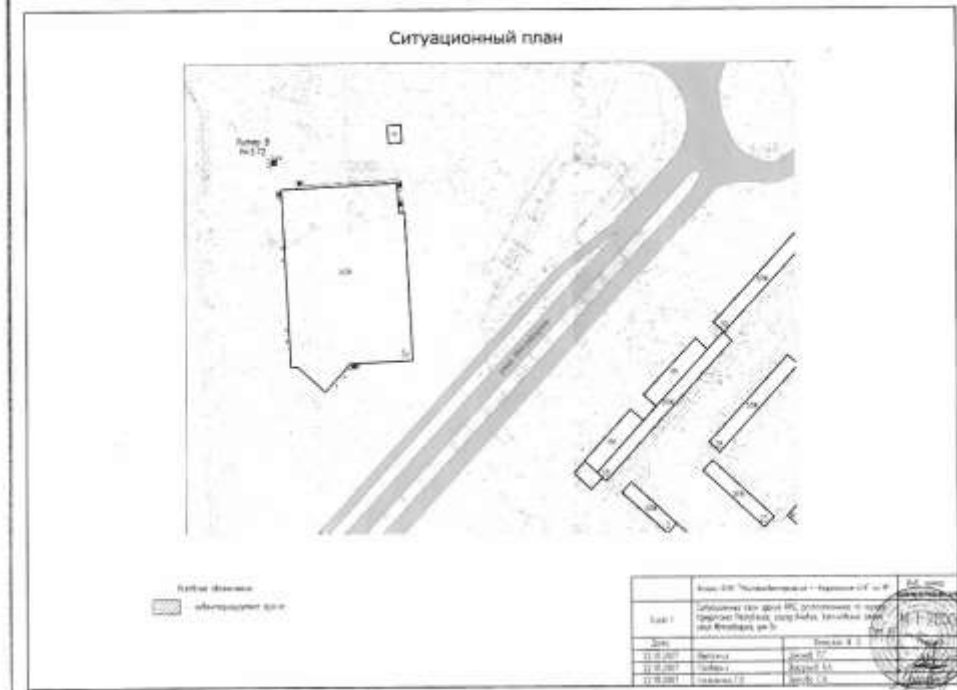
3. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ

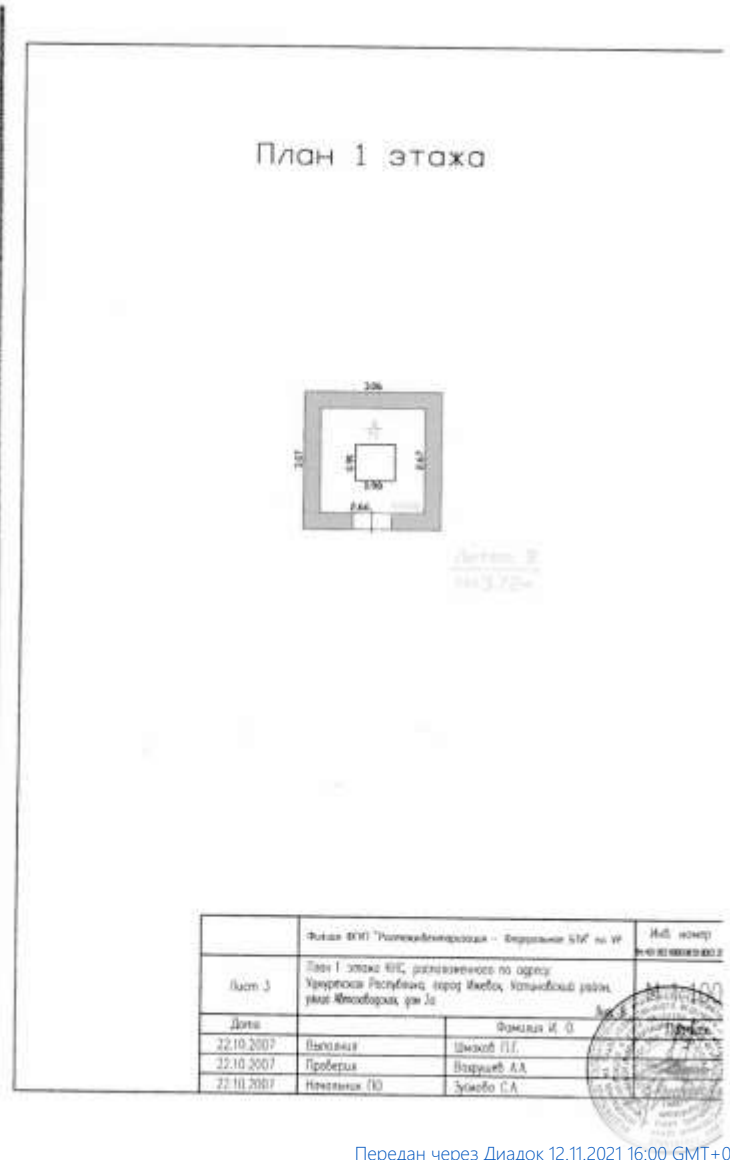
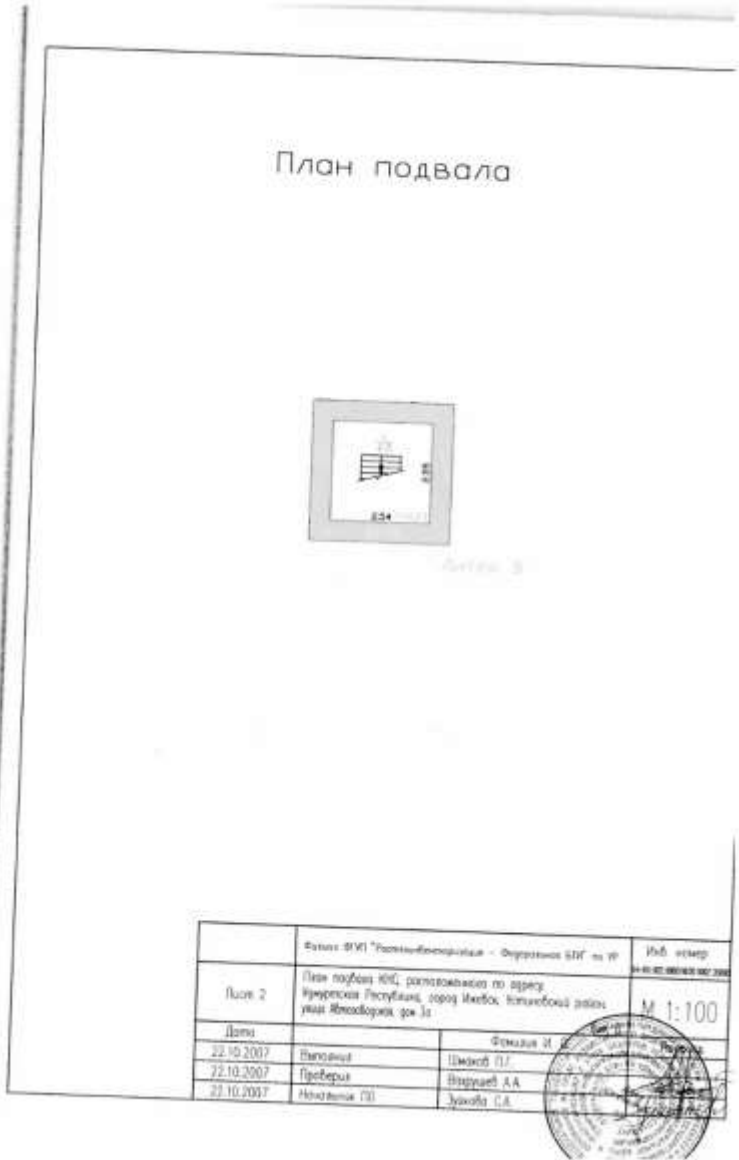
1	Полная балансовая стоимость	
2	Остаточная балансовая стоимость	
3	Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2007г., руб	166 625,0

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

ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

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





Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
Страница 179 из 236



10. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОРЯДКОВОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Литера по плану	Площадь помещений (общая)	Итого по этажу строения	Торговые помещения		Производственные помещения		Складские помещения		Помещения для хранения оборудования		Гаражные помещения		Канцелярские помещения		Помещения общепитового назначения		Прочие	Места общественного пользования	Площадь помещений по плану (общая)	Примечание				
			Складские	Производственные	Складские	Производственные	Складские	Производственные	Складские	Производственные	Складские	Производственные	Складские	Производственные	Складские	Производственные								
1	3	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
			Площадь																6,5					
			Итого на этажу:	6,5															6,5					
			Итого по 1 этажу:	7,1															7,1					
			Всего по этажу:	13,6															13,6					

ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Фамилия И.О. Школов П.Г.	Выявлено	Поискать	Проверить
22.10.2007				

№ КОМПЛЕКТА КРИВАЯ КАРТА ДИГИТАЛЬНАЯ С/С 0010


 Общество с ограниченной ответственностью
 "УДМУРТСКИЙ ЦЕНТР КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ИИ"
ПАСПОРТ
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ
 На _____ здание _____
 (вид объекта учета)
Многофункциональный торгово-арматурный комплекс
 (наименование объекта учета)
 Адрес (местоположение) объекта учета:
 Субъект Российской Федерации: Удмуртская Республика
 Район: _____
 Муниципальное образование: тип _____ город _____
 наименование _____ Ижевск
 Населенный пункт: тип _____ город _____
 наименование _____ Ижевск
 Улицы (проспект, переулок и т.д.): тип _____ улица _____
 наименование _____ Автозаводская
 Номер дома: _____ Эп _____
 Номер корпуса: _____
 Номер строения: _____
 Литера: _____ А _____
 Кадастровый номер: 18:26:050203:163 (инв. №94:401:002:000019620)

Паспорт составлен по состоянию на « 16 » апреля 2018 года

Кадастровый инженер _____ (Фамилия И.О.)



1. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ ОБЪЕКТА

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

2. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ документа	Фактическая	Площадь участка, кв.м.						8	9
		по фактическому использованию							
		застроенная		незастроенная					
здания (строения)	инженерные сооружения	агропр. постройки	зеленые насажд.	грунт					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
		13478,9							

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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

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

№	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																				
																													Столбы										Шапки и другие									
																													Центральные					от АГВ и др.					вентиляционные					Горизонтальное				
на вводе	на этаже	на вводе	на этаже	на вводе	на этаже	от АГВ и др.	вентиляционные	вентиляционные	вентиляционные	вентиляционные	вентиляционные	вентиляционные	вентиляционные	вентиляционные	вентиляционные	вентиляционные	вентиляционные	вентиляционные	вентиляционные	вентиляционные	вентиляционные	вентиляционные	вентиляционные	вентиляционные	вентиляционные	вентиляционные	вентиляционные																					

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

Этаж по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обводу	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м	
1	2	3	4	5	6	
А	Многоэтапный торговый комплекс	цоколь 1, 2 этажи 3 этаж	97,99*55,76 101,48*146,60+(31,22*31,29+2-4,2)*24,48 31,22*31,29+2-46,75*24,48	5463,9 15249,8 2856,9	3,89 10,69 3,56	21255 161848 10171
	Досендце			123,7		
	Крыша			88,2		
	Ранцы			17,2		
	Итого:			15478,9	193874	

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

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

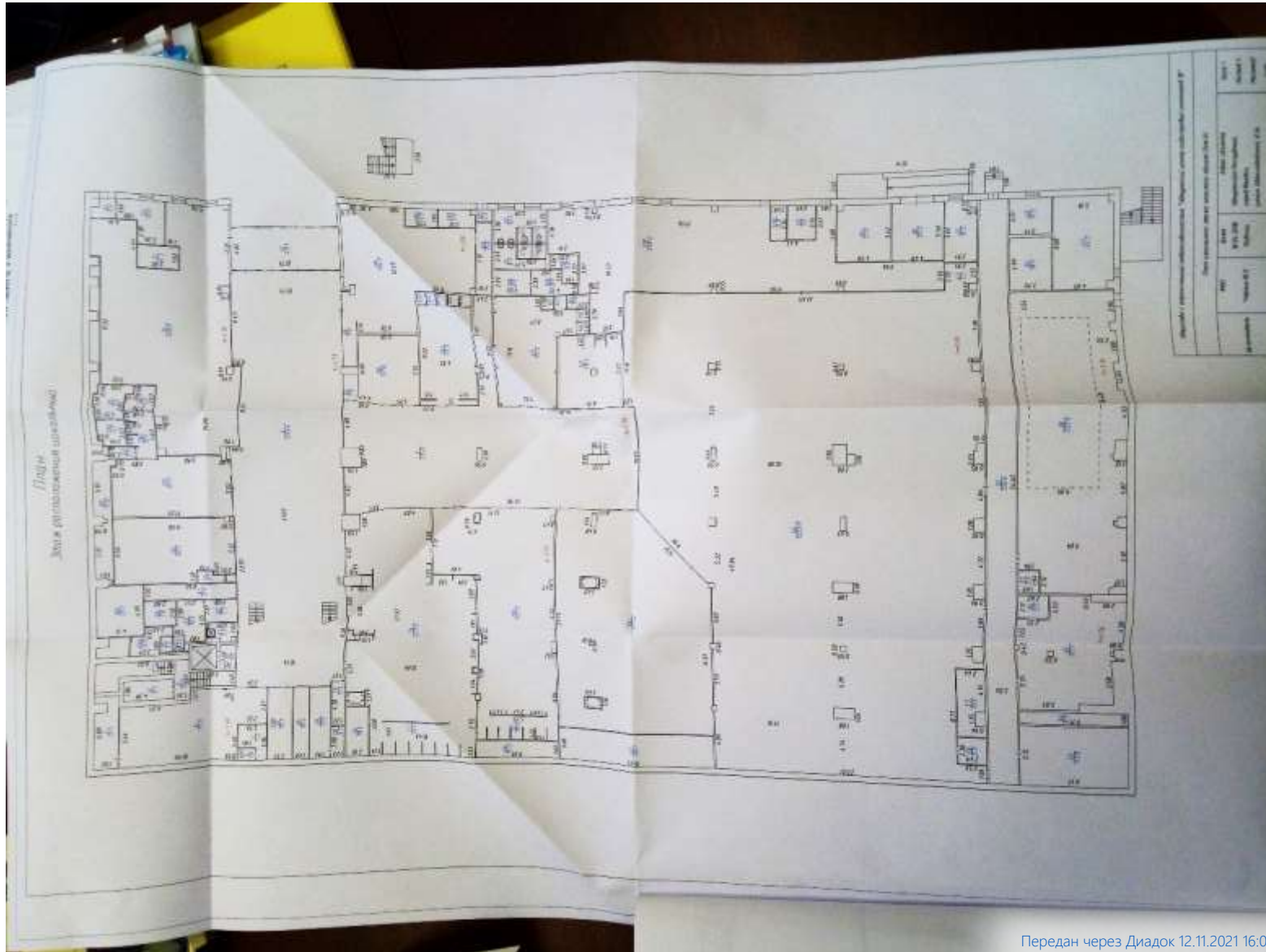
№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (основ, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице				% износа к среднему (пр.7) к гр.В.100	
				Удельный вес по таблице	Потери в удельному весу в %	Удельный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

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Значения стр.9} \times 100}{\text{удельный вес (пр.7)}} = \text{х}$

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

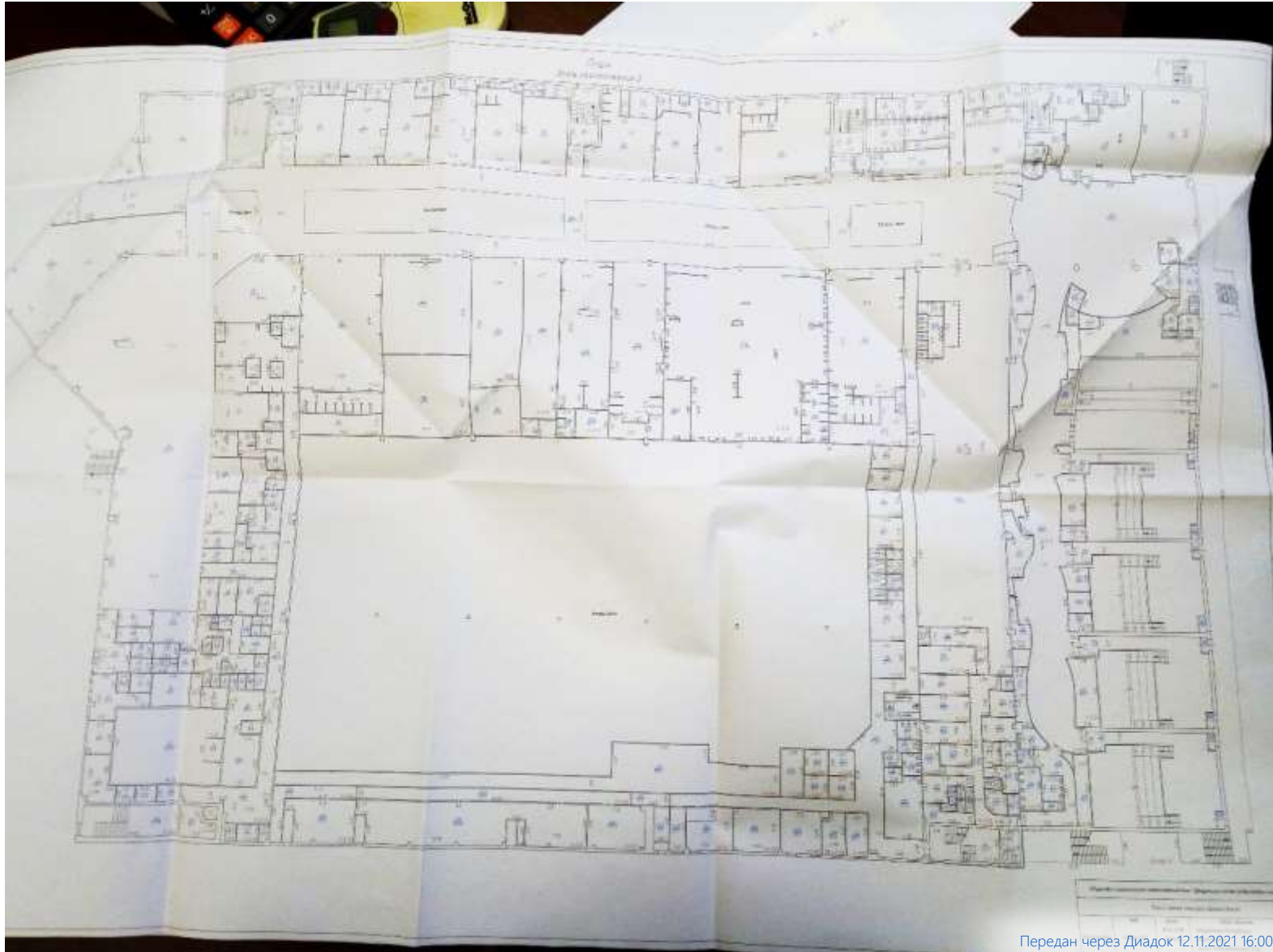
Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	потери	Удельный вес с поправками	Литера		Удельный вес по таблице	потери	Удельный вес с поправками
	Гр. кап.					Гр. кап.				
Фундаменты					0,00					0,00
Стены и перегородки					0,00					0,00
Перекрытия					0,00					0,00
Крыша				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





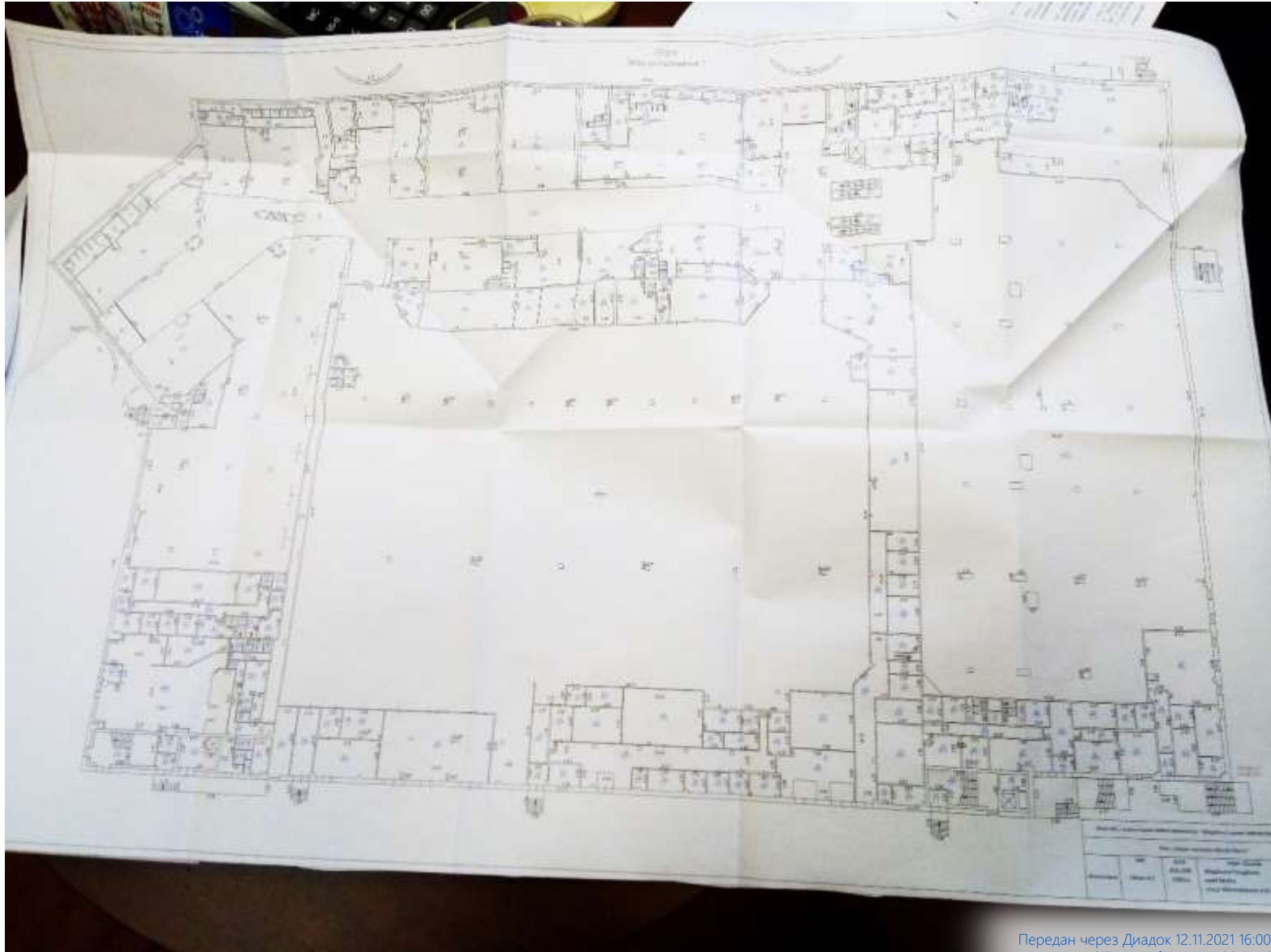
Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
Страница 184 из 236





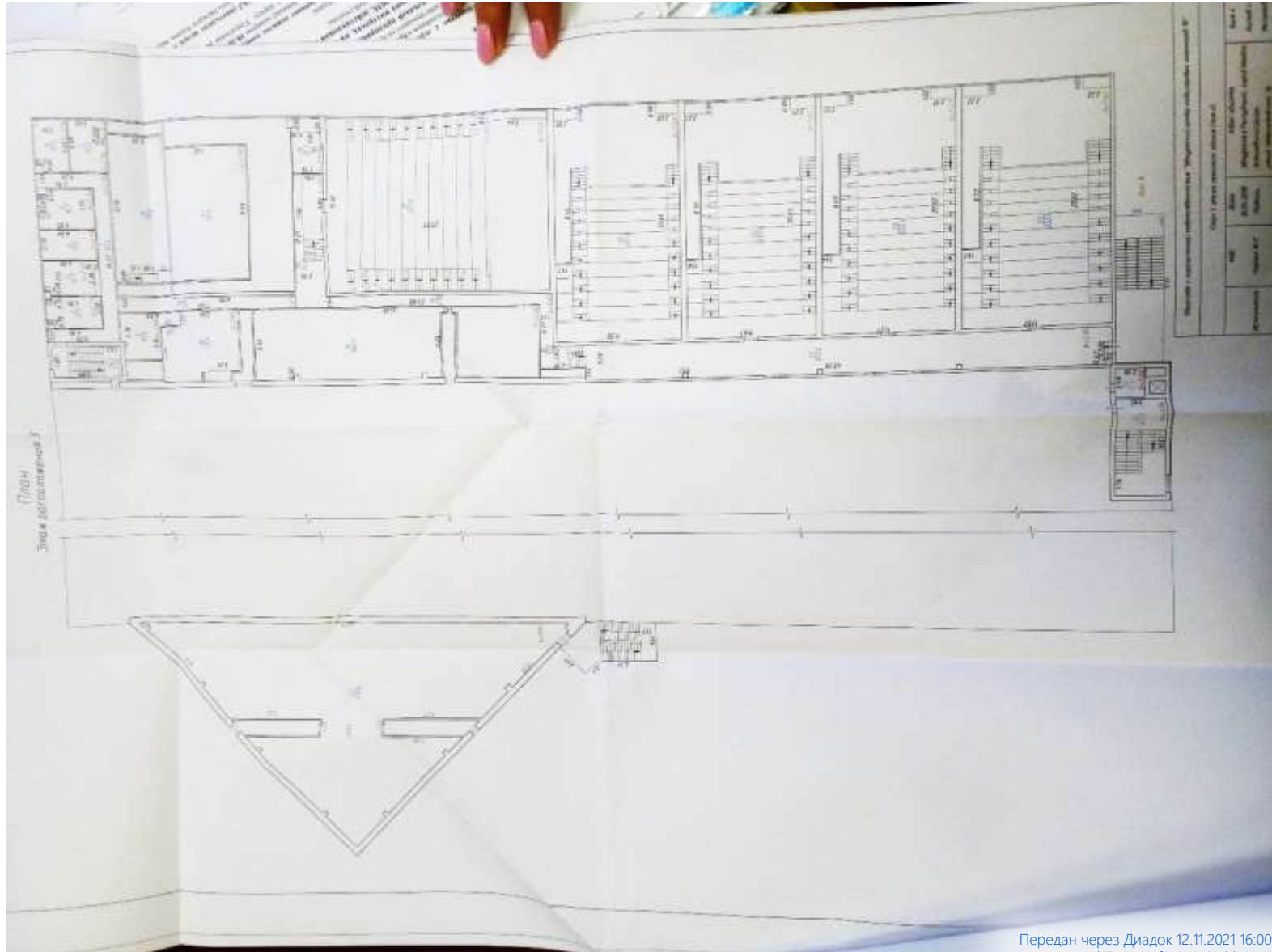
Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
Страница 185 из 236





Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
Страница 186 из 236





Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
d17e4344-f180-4412-bb68-d0003144da1
Страница 187 из 236



Документы, предоставленные Заказчиком (122/154)

1	Бирюк	111.1			1.16
2	Бабанг	191.5			2.29
3	Иррава	5.3			2.29
4	Иррава	21.7			1.92
5	Прокрутия	16.3			2.76
6	Кабанг	9.5			2.48
7	Кабанг	6.8			2.48
8	Кабанг	4.6			3.36
9	Склад	81.6			3.56
10	Иррава (показание)	4.9			2.79
11	Иррава	2.8			2.79
12	Иррава	31.1			2.29
13	Склад	10.0			2.29
14	Иррава	1.8			2.29
15	Иррава	4.2			2.29
16	Иррава	131.1			2.29
17	Иррава	0.6			3.17
18	Иррава	24.6			3.17
19	Иррава	3.8			3.17
20	Иррава	38.7			3.17
21	Иррава	20.5			3.17
22	Иррава	1.5			3.17
23	Иррава	23.5			3.17
24	Иррава	78.3			3.17
25	Иррава	2.8			3.17
26	Иррава	3.9			3.17
27	Иррава	7.0			3.17
28	Иррава	183.1			3.17
29	Иррава	11.7			3.17

1	Иррава	111.1			3.17
2	Иррава	17.2			3.68
3	Иррава	3.8			3.68
4	Иррава	11.6			3.37
5	Иррава	301.9			3.37
6	Иррава	7.5			2.48
7	Иррава	6.5			3.68
8	Иррава	47.5			3.21
9	Иррава	2.8			3.21
10	Иррава	5.2			3.37
11	Иррава	32.5			3.37
12	Иррава	56.2			3.22
13	Иррава		6.8		3.68
14	Иррава	18.9			2.86
15	Иррава	13.9			3.72
16	Иррава	9.7			2.66
17	Иррава	12.4			2.66
18	Иррава	16.4			3.16
19	Иррава	10.8			3.16
20	Иррава	9.0			3.22
21	Иррава	6.6			3.22
22	Иррава	12.2			3.19
23	Иррава	23.0			3.19
24	Иррава	4.3			3.19
25	Иррава	13.6			3.68
26	Иррава	9.2			3.22
27	Иррава	19.2			2.38
28	Иррава				3.19

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
Страница 190 из 236



Документы, предоставленные Заказчиком (123/154)

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Цена	Сумма
48	Берёзовый лист	10000			3,19
49	Крупа пшеничная	71,2			2,46
50	Средний шпир	19,7			2,04
51	Средний шпир		7,2		2,06
52	Волокна хлопчатобумажные		14,8		2,08
53	Волокна хлопчатобумажные		6,9		2,08
54	Боросилат		16,6		2,08
55	Боросилат		4,7		2,08
56	Табур	24,1			2,08
57	Берёза	7,1			2,08
58	Берёза				2,08
59	Берёза	5,8			2,08
60	Клементинки	17,4			2,08
61	Клементинки	5,7			2,08
62	Служба безопасности	36,5			2,08
63	Табур	5,8			2,08
64	Боросилат	28,4			2,08
65	Боросилат	16,8			2,08
66	Сырники				2,08
67	Половое белье	28,2			2,08
68	Боросилат	6,1			2,08
69	Боросилат	12,3			2,08
70	Боросилат	15,9			2,08
71	Боросилат				2,08
72	Боросилат	8,2			2,08
73	Боросилат	4,3			2,08
74	Боросилат	5,3			2,08
75	Боросилат	5,3			2,08
76	Боросилат	1,6			2,08

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Цена	Сумма
77	Боросилат				2,18
78	Боросилат				2,18
79	Боросилат				2,18
80	Боросилат				2,18
81	Боросилат	4200,2			2,18
82	Боросилат				2,18
83	Боросилат				2,18
84	Боросилат				2,18
85	Боросилат	3,7			2,18
86	Боросилат	7,5			2,18
87	Боросилат	17,1			2,18
88	Боросилат	8,5			2,18
89	Боросилат	21,5			2,18
90	Боросилат	75,6			2,18
91	Боросилат	19,6			2,18
92	Боросилат	19,9			2,18
93	Боросилат	24,5			2,18
94	Боросилат	3,2			2,18
95	Боросилат	3,6			2,18
96	Боросилат	4,7			2,18
97	Боросилат	3,8			2,18
98	Боросилат	8,3			2,18
99	Боросилат	18,1			2,18
100	Боросилат	115,8			2,18
101	Боросилат	6,7			2,18
102	Боросилат	28,0			2,18
103	Боросилат	12,1			2,18
104	Боросилат	27,6			2,18
105	Боросилат	9,2			2,18
106	Боросилат	11,5			2,18

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
Страница 191 из 236



Документы, предоставленные Заказчиком (125/154)

132	Гурьев	016			230
133	Тамбов	23			236
134	Кабинет	51			236
135	Юности города	39			239
136	Козак	1019			239
137	Старый	43			239
138	Тамбов	45			239
139	Уланг	19			239
140	Косовка	27			239
141	Гурьев	113			248
142	Населённые пункты	57		7,2	248
143	Эксплуатация				397
144	Кабинет	73			248
145	Кабинет	129			248
146	Тамбов	54			248
147	Верхний	98			248
148	Информационный	137			248
149	Сыктыв	460			248
150	Сельский центр	134			248
151	Гурьевский	813,5			248
152	Гурьевский	131,1			248
153	Сыктыв	348			248
154	Кабинет	4,5		5,6	248
155	Сельский	14,5			248
156	Продольный				248
157	Верхний	4,2			248
158	Кабинет	2,8			248
159	Тамбов	31,2			248
160	Гурьевский	47,8			248
161	Гурьевский	1057			248

162	Населённые пункты	3,3			248
163	Населённые пункты	6,8			249
164	Гурьевский	38,8			249
165	Продольный	8,9			249
166	Населённые пункты	185			249
167	Гурьевский	39,9			249
168	Населённые пункты	11,2			249
169	Продольный	7,2			249
170	Населённые пункты	3,7			249
171	Гурьевский	117			249
172	Населённые пункты	1,7			249
173	Продольный	1,2			249
174	Гурьевский	47,8			249
175	Населённые пункты	31,6			249
176	Населённые пункты	2,4			249
177	Сиф	2,8			249
178	Гурьевский	21,8			249
179	Продольный	2,9			249
180	Уланг	22,3			249
181	Уланг	8,9			249
182	Населённые пункты	9,8			249
I	Населённые пункты	26,9			249
II	Населённые пункты	28,6			249
III	Населённые пункты	30,3			249
IV	Населённые пункты	3,1			249
V	Населённые пункты	12,8			249
VI	Эксплуатация	10,1			249
VII	Эксплуатация	19,3			249



145	Тракт						1,4				2,96
146	Тракт						1,4				2,96
147	Тракт						1,4				2,96
148	Универсал						10,3				2,96
149	Грузов						65,3				2,42
150	Площадки асфальт									8,6	2,01
151	Бурлар									7,9	1,91
152	Скэл									71,2	1,10
153	Скэл									4,1	1,91
154	Площадки асфальт									0,4	1,96
155	Помывочн									1,8	1,19
156	Дорожн									1,7	1,10
157	Дорожн									1,6	1,09
158	Помывочн									5,7	1,44
159	Светот									2,1	1,14
160	Бурлар							11,8		14,9	1,44
161	Скэл										1,10
162	Тракт							3,4		1,61	1,61
163	Кабел										3,30
164	Кабел										3,30
165	Кабел										3,30
166	Площадки асфальт										1,30
167	Ремонтн										1,30
168	Дорожн кат							599,8		4,01	1,01
169	Бурлар								8,3	1,00	1,01
170	Тракт								1,8	1,61	1,61
171	Тракт								0,6	1,61	1,61
172	Кабел										1,00
173	Площадки асфальт							26,3			1,00
174	Скэл										1,00
175	Скэл										1,00

172	Кабел										2,43
173	Универсал										1,00
174	Помывочн										1,00
175	Тракт										1,00
176	Дорожн										1,00
177	Тракт										1,00
178	Дорожн										1,00
179	Универсал										1,00
180	Площадки асфальт										1,00
181	Бурлар										1,00
182	Тракт								5,3		2,82
183	Тракт								1,8		2,43
184	Кабел								1,8		2,82
185	Кабел										1,00
186	Кабел										1,00
187	Кабел										1,00
188	Кабел										1,00
189	Площадки асфальт										1,00
190	Ремонтн										1,00
191	Бурлар										1,00
192	Кабел										1,00
193	Тракт										1,00
194	Тракт										1,00
195	Тракт										1,00
196	Кабел										1,00
197	Тракт										1,00
198	Кабел										1,00

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
Страница 197 из 236





Документы, предоставленные Заказчиком (133/154)

Ижевские Архитектурно-строительный надзор г.Ижевск

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО № 408

Выдано ООО «Ди Ви Ай Ижевск»
Наименование организации и заказчика (застройщика)

С указанием расчетного счета в банковском учреждении
Строительство торгово-архитектурного комплекса

На выполнение Указывает виды строительного-монтажных работ в проектной области

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

Проекция документация индивидуальная разработана
Помер, серия проекта
ООО «Архстройпроект»
Наименование организации с указанием расчетного счета в банковском учреждении
 (ини. Д 318738 от 24.05.2002г.)

Технический надзор поручен Надеждину И.М. – начальнику группы технического надзора
 Некоммерческого партнерства «Региональное объединение строителей»
Наименование организации с указанием расчетного счета в банковском учреждении

Архитектурный надзор поручен Ермолову А.А. ООО «Архстройпроект»
Наименование организации с указанием расчетного счета в банковском учреждении

Основные этапы работ Строительно-монтажные работы, отделочные работы, благоустройство,
Указываются этапы работ, по окончании которых должна быть поставлена в минимальность исполнения
Строительство ТП совмещенного с РП согласно генеральному плану

Объемы участка Архстройпроект

Срок действия разрешения 11 декабря 2006 года

Дата выдачи разрешения 28 декабря 2005 года

Начальник инспекции Архстройнадзора А.В. Широков
 Г.Ижевск Ф.И.О.

Действие разрешения продлено до 31 декабря 2006 г.

Начальник инспекции Архстройнадзора А.В. Широков
 Г.Ижевск Ф.И.О.

Разрешение № 408 от 28.12.2005 г.
 зарегистрировано в Удмуртском
 кадастре в Ижевском территориальном
 центре кадастра № 19.10.2006 г.

Лицевой выкуп земли Ижевским
 территориальным центром
 кадастра № 19.10.2006 г. 58-88-93



Разрешение № 408 от 28.12.2005 г. зарегистрировано
 в процессе до 31.12.2006 г. в Ижевском
 территориальном центре кадастра № 19.10.2006
 г. в количестве 1 шт. № 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 «Ижевский Инвест» на праве собственности,

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

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

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

2. Цена имущества

2.1. Цена имущества составляет:

ЛОТ № 1: 77 500 000 (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 «Ижевский Инвест»
в лице Конкурсного управляющего Капустникова Сергея Александровича
426065, Удмуртская Республика, г.Ижевск, ул.Автозаводская, д.3А,
ОГРН 1055902893507, ИНН 5905238584
специальный банковский счет должника №40702810768000014522
дополнительный офис №8618/0312 Удмуртского отделения №8618 ПАО Сбербанк и/с
30101810400000000601, БИК 049401601

Покупатель:

АО «АЛЬФА-БАНК»
Адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27
АО «АЛЬФА-БАНК» ИНН 7728168971
КПП по месту нахождения 770801001
КПП крупнейшего налогоплательщика 997950001
Кор/сч. 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525593

Продавец

Конкурсный Управляющий
ООО «Ижевский Инвест»

С.А. Капустников /

М.П.

Покупатель

Председатель Правления
АО «АЛЬФА-БАНК»

А.Б. Соколов /



Документы, предоставленные Заказчиком (136/154)

№	Позиционный номер	Наименование имущества	Реализационная цена, без НДС (руб.)
24	00000078	100% доля участия МП "История успеха СафИ (ИП)	1 807 642,18
25	00000079	Металл в виде лома 1-й сортик, отсортирован 15 тонн	123 978,38
26	00000080	Металл в виде лома 1-й сортик, отсортирован 15 тонн	6 970,19
27	00000081	Наружная система вентиляции в здании	16 481,184,00
28	00000082	Наружная система вентиляции	34 351,80
29	00000083	Системный корпус 1,0*1,62	34 351,80
30	00000084	Системный корпус 1,0*1,62	34 351,50
31	00000085	Системный корпус 1,0*1,62	34 351,80
32	00000086	Системный корпус 1,0*1,62	48 525,34
33	00000087	Системный корпус 1,0*1,62	22 248,87
34	00000088	Системный корпус 1,0*1,62	20 379,87
35	00000089	Системный корпус 2,0*1,6	46 178,82
36	00000090	Системный корпус 3*2	96 706,25
37	00000091	Системный корпус 3*2	96 706,25
38	00000092	Системный корпус 3*2	96 706,25
39	00000093	Системный корпус 4*7	241 624,98
40	00000094	Системный корпус 4*7	241 624,98
41	00000095	Системный корпус 4*7	241 624,98
42	00000096	Системный корпус 4*7	241 624,98
43	00000097	Системный корпус 4*7	241 624,98
44	00000098	Системный корпус 4*7	241 624,98
45	00000099	Системный корпус 4*7	241 624,98
46	00000100	Системный корпус 4*7	241 624,98
47	00000101	Системный корпус 4*7	241 624,98
48	00000102	Системный корпус 4*7	241 624,98
49	00000103	Системный корпус 4*7	241 624,98
50	00000104	Системный корпус 4*7	241 624,98
51	00000105	Системный корпус 4*7	241 624,98
52	00000106	Системный корпус 4*7	241 624,98
53	00000107	Системный корпус 4*7	241 624,98
54	00000108	Системный корпус 4*7	241 624,98
55	00000109	Системный корпус 4*7	241 624,98
56	00000110	Системный корпус 4*7	241 624,98
57	00000111	Системный корпус 4*7	241 624,98
58	00000112	Системный корпус 4*7	241 624,98
59	00000113	Системный корпус 4*7	241 624,98
60	00000114	Системный корпус 4*7	241 624,98
61	00000115	Системный корпус 4*7	241 624,98
62	00000116	Системный корпус 4*7	241 624,98
63	00000117	Системный корпус 4*7	241 624,98
64	00000118	Системный корпус 4*7	241 624,98
65	00000119	Системный корпус 4*7	241 624,98
66	00000120	Системный корпус 4*7	241 624,98
67	00000121	Системный корпус 4*7	241 624,98
68	00000122	Системный корпус 4*7	241 624,98
69	00000123	Системный корпус 4*7	241 624,98
70	00000124	Системный корпус 4*7	241 624,98
71	00000125	Системный корпус 4*7	241 624,98
72	00000126	Системный корпус 4*7	241 624,98
73	00000127	Системный корпус 4*7	241 624,98
74	00000128	Системный корпус 4*7	241 624,98
75	00000129	Системный корпус 4*7	241 624,98
76	00000130	Системный корпус 4*7	241 624,98
77	00000131	Системный корпус 4*7	241 624,98
78	00000132	Системный корпус 4*7	241 624,98
79	00000133	Системный корпус 4*7	241 624,98
80	00000134	Системный корпус 4*7	241 624,98
81	00000135	Системный корпус 4*7	241 624,98
82	00000136	Системный корпус 4*7	241 624,98
Итого ЛОТ №:			717 500 000

Продавец
Конкурсный Управляющий
ООО «ИжевскИнвест»

С.А. Капустинский /
м.п.

Покупатель
Председатель Правления
АО «АЛЬФА-БАНК»

А.Б. Соколов /
м.п.

Приложение 2
к Договору купли-продажи
от «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» сентября 2017 г. Продавец передал, а Покупатель принял следующее имущество, принадлежащее ООО «ИжевскИнвест» на праве собственности,

Имущественный комплекс ТРЦ «Столица Ижевск», расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Автозаводская, 3А (состав и характеристика имущества согласно Приложению 1 к настоящему договору).

Купля-продажа осуществлена строго в соответствии с требованиями упомянутого Договора. Претензий к Продавцу, в том числе имущественных, Покупатель не имеет.

Продавец
Конкурсный Управляющий
ООО «ИжевскИнвест»


С.А. Капустинский /
м.п.

Покупатель
Председатель Правления
АО «АЛЬФА-БАНК»


А.Б. Соколов /
м.п.



Документы, предоставленные Заказчиком (137/154)





107078, Москва
ул. Кагановича 28, 27
тел (495) 974 2515
(495) 797 3160
(495) 620 9191
Телекс: 412088 ALFA RU
E-MAIL: MAIL@ALFABANK.RU

ИСК. № 143-1/2017-1
сч. 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 сделаны 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 запись



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 «Нижецкий» 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 подъемные механизмы	11
2.4.8. Лестничные клетки	13
2.4.9. Параметры микроклимата	13
2.4.10. Параметры освещения	14
2.4.11. Система распределения воздуха	14
2.4.12. Система теплоснабжения и горячего водоснабжения	15
2.4.13. Система холодного водоснабжения	16
2.4.14. Система канализации	17
2.4.15. Система электроснабжения	17
2.4.16. Система противопожарной защиты	19
2.4.17. Прочее оборудование	21
2.4.18. Итоговые выводы	23
2.5. Список использованных источников	24
2.6. Приложения	26



1. Вводная часть

1.1. Объект исследования

Нежилое здание, «Торгово-арматурный комплекс» в общественном центре жилого района Автопроездово, г. Ижевск Удмуртской Республики, общей площадью 32789,8 кв. м., площадь застройки 15631,8 кв. м., 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 здания¹

Параметр	Значение
Адрес объекта исследования	Удмуртская Республика, Ижевск, ул. Автозаводская, д. 3а
Кадастровый номер здания	18-26-010/201/043
Назначение объекта недвижимости	Торговое
Назначение объекта недвижимости	Многофункциональный тип непроизводимый комплекс
Котировка оценки объекта недвижимости	3, в том числе земельный, отив
Материал наружных стен здания	Смешан кирпич с утеплением
Год завершения строительства объекта недвижимости	2007
Площадь объекта недвижимости, кв. м	32912,4
Строительный объем, куб. м	193674
Площадь застройки, кв. м	15478,9
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимости	18-26-010/201/096

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, в архитектурной гармоничностью в сложившейся городской среде.

Год постройки здания - 2007 г.,

¹ 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 стоебчатый монолитный железобетонный на естественном основании.
Цокольная часть стен, до отм. + 0,600, запроектирована из кирпича 380 мм с облицовкой керамической плиткой. Между кладкой и керамической плиткой утеплитель 60 мм. Выше отм. + 0,600 стены из сэндвич панелей толщ. 150 мм.
Колонны, балки перекрытий, связи - металлические с конструктивной огнезащитой.
Ограждающие конструкции в виде стен из сэндвич-панелей с утеплителем из минераловатных плит, окрашенные, -панорамное остекление в алюминиевых переплетах.
Каркас в виде сетки из металлических колонн с окраской.
Межэтажные перекрытия монолитные железобетонные с окраской.
Покрытие монолитное железобетонное по профнастилу с окраской.
Кровля мембранная ПВХ, из материалов группы Г1 с утеплением из горючих (НГ) минераловатных плит по профнастилу с разуклонкой.

Здание прямоугольной формы размером 164 на 108 метров и высотой 16,4 метра до верха паравента.

На отм. -3.900 (поковый этаж) расположены:

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

В коридорах поковольного этажа шириной более 10 м, предусмотрена зона островной торговли ТНП не более 2,5 м., а также мастерские по оказанию бытовых услуг. Площадь торговых точек в зоне островной торговли от 2 до 25 м. кв.

На отм. 0.000 (первый этаж) расположены:

- магазины розничной торговли ТНП со служебными помещениями (Ф3.1);
- ресторан на 75 посадочных мест (Ф3.2);
- помещения гипермаркета со служебными помещениями (Ф3.1);
- бутики (Ф3.1);
- зона островной торговли (Ф3.1).

В объеме двухэтажного пространства атриума первого этажа, шириной от 6 м., размещена также зона островной торговли ТНП шириной до 2,5 м, а также мастерские по оказанию бытовых услуг. Площадь торговых точек в зоне островной торговли от 2 до 25 м. кв.

5

На отм. +4.200 (второй этаж) расположены:

- фудкорт с ресторанами и служебными помещениями (Ф3.2);
- детский центр (Ф2.2);
- аттракцион 6D (Ф2.1);
- киноцентр на 5 залов общей вместимостью 1012 человек (Ф2.1) с баром на 64 посадочных места (Ф3.2);
- бутики (3.1);
- островная торговля (3.1).

Между прослами двухэтажного пространства атриума 2го этажа без сужения эвакуационных проходов, размещена зона островной торговли шириной не более 2,5 м., а также мастерские по оказанию бытовых услуг. Площадь торговых точек в зоне островной торговли от 2 до 25 м. кв. Островная торговля разрешена при условии, если не 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 клетки типа Л1, двухмаршевые.



«Доступы (Л1)

2.3. Методы обследования

Оценка технического состояния строительных конструкций здания, в котором расположены помещения, состояния внутренних помещений и инженерных систем производилась при помощи визуального осмотра.

Натурное обследование проводилось в целях предварительной оценки технического состояния строительных конструкций на наличие видимых дефектов: трещин, деформаций, смещений несущих элементов, а также инженерного оборудования, коммуникаций и электрических сетей по внешним признакам, определения необходимости в проведении детального (инструментального) обследования, с выявлением дефектов и повреждений по внешним признакам и их фиксации.

При выполнении работ по обследованию технического состояния объекта соблюдались требования техники безопасности в соответствии со СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в

7

строительстве. Часть 1. Общие требования», СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство», ВСН 48-86(р) «Правила безопасности при проведении обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта», и другими действующими нормативными документами.

2.4. Результаты обследования

На основании проведенных мероприятий по обследованию технического состояния здания, его помещений, инженерно-технического обеспечения и коммуникаций, оценены фактически показатели элементов и систем.

Контролируемые параметры, характеризующие работоспособность объекта обследования в целом и определяющие возможность его дальнейшей эксплуатации, приведены в нижеприведенном описании с фотофиксацией.

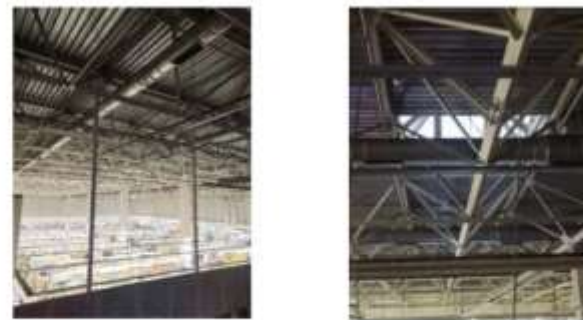
2.4.1. Фундаменты

Фундамент монолитный железобетонный на естественном основании. При внешнем осмотре наличие трещин и сильных механических повреждений не выявлено. Проседания стен пристройки, разрушений отмостки не выявлено. Отсутствует неравномерная осадка (отсутствует наличие видимых повреждений напольных покрытий в сопряжениях стен и колонн), тела фундаментов сохранены. Антискоррозийная 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 поврежденной, в т.ч. в пролетках и скрепках отделочных и фактурных слоев не выявлено, участков намокания и отсыривания не обнаружено.



Пример перегородки

9

2.4.5. Кровля

Совмещенного типа, неэксплуатируемая, плоская, утепленная, с мембранным покрытием. Уклоны соответствуют материалу кровельного покрытия, общее состояние кровли и внутренних водостоков удовлетворительное. Обнаружены расшатанные кровельные опорные стальные кассеты на парапетах, в связи с чем выносятся прогибы от снеговой нагрузки. Нарушение гидроизоляции в местах сопряжения водоприемных воронок внутреннего водостока с кровлей не зафиксировано. Разрывов и прочих нарушений целостности мембраны в местах примыкания к вертикальным поверхностям парапетов и вентиляционным патрубкам не выявлено (следует учитывать, что осмотр производился в декабре 2020г. И большая часть кровли была покрыта снегом). Потолочное пространство внутри помещений протечек не имеет. Образование снежных мешков и льда на покрытии допустимое. Высота снежного покрова в пределах нормы выпадения осадков, задувания снега в помещения нет.

2.4.6. Внутренние отделочные и облицовочные покрытия

Внутренняя отделка, согласно назначению помещений – улучшенная штукатурка с последующей окраской воднодисперсионными красками, оклейка стеклообоями, отделка керамической плиткой. В санузлах настенная керамическая плитка. В офисных помещениях подвесные потолки из гипсокартонных листов с окраской. Преобладающее напольное покрытие из керамогранитных плит и керамической плитки. Видимых раскрытых трещин в отделочных слоях не выявлено, присутствуют мелкие волосенные трещины незначительного характера. Присутствуют участки с загрязненными и затертостями лакокрасочного покрытия. Обнаруженные дефекты напольных покрытий: в входной главной группе, в зоне дверей трещины со сколами на отдельных керамогранитных плитках характера механического воздействия. В складской зоне несколько аналогичных дефектов.



10

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 стоек 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 звукоизолирующей из минераловатных плит. Дефектов и повреждений, в т.ч. в проемах и перемычках отделочных и фактурных слоев не выявлено, участки 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 водосточных желобов 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 свежых 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



Входы в торговые помещения здания

2.4.7. Открытые площадки и подъемные механизмы

Для удобства перемещения между этажами здание оборудовано вертикальным транспортом, пять эскалаторов от производителя OTIS между локальным, первым и вторым этажами. Лифт пассажирский от производителя OTIS для перемещения маломобильных граждан и детских колясок.



Эскалаторы



Вид портала, дверей шахты и кабины лифта

Открытые площадки – бетонные. Облицованы керамогранитной и тротуарной плиткой. Имеются пандусы для маломобильных групп населения (МГН), оборудованные поручнями и перильными ограждениями.



Открытые площадки



Вход пандусов для МГН

2.4.8. Лестничные клетка.

Обычного типа (Л1), двухмаршевые, в количестве 6 шт. Все из которых имеют остекленные проемы на каждом этаже в наружных стенах и служат в случае пожара эвакуационным выходом. Материал стен лестничных клеток – кирпич, лестничных маршей – монолитный железобетон. Перильные ограждения стальные. Деформаций в состоянии сопряжений элементов, мест заделки конструкций в стены, крепления ограждений не выявлено. В маршах, ступенях дефектов не обнаружено. Шарниры маршей и межмаршевых зазоров соответствует требованиям пожарной безопасности. Перегородки лестничных клеток выполнены из кирпича, оштукатурены и окрашены.



Лестничные клетки

2.4.9. Параметры микроклимата

Преобладающие помещения 3в категории. Относительная влажность для холодного периода с учетом изменений в 15% не превышает допустимую 60-70%. Температура воздуха 15-20°C с учетом перепадов в 3°C близка к оптимальной 18-20°C. Уровень вентиляции устойчив и поддерживает качество воздуха от людей в помещении, технологических процессов и системы отопления. В точках обслуживаемых зон перепады температур, скорость воздуха, изменение относительной влажности не превышают предельные отклонения. Входные группы оборудованы теплыми завесами и доводчиками дверей. В системе приточно-вытяжной вентиляции используется современное оборудование с рекуперацией воздуха, что существенно позволяет экономить на затратах энергоресурсов и обеспечивать комфортные условия внутри здания.

13



Входные группы с тепловыми завесами.

2.4.10. Параметры освещения

Типы освещения: искусственное и совмещенное. В помещениях больших площадей одновременно использован естественный (боковое освещение из световых проемов панорамного остекления и верхнее освещение из световых проемов кровельного остекления) и искусственный свет (экспозиционные светильники, накладные линейные и точечные), недостаточное естественное освещение дополнено искусственным освещением. Места общего пользования (МОП) в зоне второго света (атриума) снабжены остекленными световыми проемами в кровле (световым фонарем). Полное искусственное освещение применено в технических, санитарных и административных помещениях. Включение светильников раздельное, комфортные условия зрительных работ обеспечены.



Световые фонари атриумов

2.4.11. Система распределения воздуха.

Конструктивный тип системы – общесобственная приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением, автоматически регулируемая. Некоторые установки снабжены системой рекуперации. Система дымоудаления с механическим способом побуждения. Вытяжные камеры, магистральные воздуховоды вытяжной системы расположены в технических помещениях (венткамерах) на разных этажах здания. Нарушений герметичности воздуховодов, патрубков в местах присоединения к вентиляционным блокам, нарушения целостности вентиляционных блоков не обнаружено. Нарушений целостности оголовков диффузоров, механических повреждений вентиляционных шахт и дефлекторов на кровле не выявлено. Повреждений приборов автоматизации системы дымоудаления, вентиляционных

14

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



Установка приточно-вытяжной вентиляции

Для поддержания оптимальных параметров микроклимата в помещениях аристократов 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 пестничных клетках хомутов, запяток, заварок не обнаружено. Капельные течи в местах врезки запорно-регулирующей арматуры отсутствуют. Для учета тепловой энергии установлен и едкая в эксплуатацию для коммерческих расчетов теплоснабжающей организации узел учета тепловой энергии (УУТЭ). Примененная система приточно-вытяжной вентиляции с рекуперацией позволяет оптимизировать энергозатраты за счет подогрева подаваемого в здание уличного воздуха помимо теплообменников системы теплоснабжения еще и системой рекуперации за счет объема тепла от воздуха, выводимого из здания вытяжной системой.



Размещение тепломеханического оборудования ИТП



УУТЭ для коммерческих расчетов

2.4.13. Система холодного водоснабжения

Тип системы – централизованная. Предусмотрено водоснабжение от внутрисплощадочного кольцевого водопровода диаметром 200 мм.

В здании предусмотрено два ввода диаметром 150 мм.

В цокольном этаже расположена повысительная насосная станция. Для обеспечения систем внутреннего пожаротушения установлен резервуар.

Туннельная схема с нижней разводкой. На водопроводном вводе в здание повреждения не выявлены, расстройств раструбных и сварных соединений трубопроводов не обнаружены. Водомерный узел и контрольно-измерительные приборы исправны. Течей на трубопроводах в местах присоединения и запорной арматуры не замечено, поразение коррозии трубопроводов, разводящих сетей, расстройств запорной арматуры и подводок к санитарным приборам и смывным бачкам не выявлено.



Узел ввода ХВС с водомерной выставкой



Здание КНС отдельностоящее

2.4.14. Система канализации

Тип системы – централизованная. На санитарно-технических приборах в помещениях дефекты не выявлены. Поврежденный трубопроводов, расстройств раструбных и стыковых соединений, капильных течей и местах присоединения санитарно-технических приборов не обнаружено. Горизонтальные уклоны участков трубопроводов, в т.ч. отводных выделены. На балансе объекта находится канализационная насосная станция (КНС). Станция оборудована двумя насосами GRUNDFOS основным и вспомогательным. КНС находится в отдельно стоящем здании. Обслуживается силами службой эксплуатации собственника здания.

2.4.15. Система электроснабжения

Тип системы – централизованная. На балансе объекта находится РП-ТП. РП-10кВ. Комплексная трансформаторная подстанция ТП-10/0,4кВ-4х1000кВа. Введена в эксплуатацию в феврале 2007 года на электроснабжение общественного «Торгово-арматурного комплекса».

Электропитание расположено в здании. Кабельные сети уложены в вертикальные и горизонтальные лотки. Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, входные замыканы питающих кабелей видимых дефектов и разрушений не имеют. Шина заземляющего

контура в наличии. Этажные щиты и шкафы, в том числе слаботочные, с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочные изделия находятся в исправном состоянии. Осветительные установки помещений с коммуникационной и автоматической аппаратурой их управления, включая сепараторы, установленные на лестничных клетках, коридорах и технических помещениях без дефектов и нарушений правил эксплуатации. Электрические установки системы дымоудаления, системы автоматической сигнализации внутреннего противопожарного водопровода функционируют. Обеспечена безаварийная работа силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации. Приборы учета электроэнергии в наличии.



Печенье ТП-РП



Электропитание в здании ТРП

2.4.16. Система противопожарной защиты

Тип системы - автоматическая. В наличии система оповещения и управления эвакуацией, система приточно-вытяжной приточно-вытяжной вентиляции. Агрегатная установка водного пожаротушения установлена внутри здания.

Запорно-регулирующая арматура, устройства контроля и автоматика находится в рабочем состоянии и технической готовности. Шкаф управления размещен отдельно, автоматизация установлена на основе тактики оборудования «BoEid».

Здание выполнено одним пожарным отсеком. Площадь этажа в пределах пожарного отсека составляет 15320 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) - балки	REI 15 R 15
Лестничные клетки: - внутренние стены - марши и площадки лестниц	REI 90 R 60



Шкаф управления системой противопожарной защиты.

Пределы огнестойкости противопожарных преград:

Противопожарные преграды	Предел огнестойкости конструкций, (мин)
Перегородки I типа	EI 45
Перегородки II типа	EI 15
Перегородки III типа	REI 45

Пределы огнестойкости и тип заполнения в проемах противопожарных преград:

Противопожарные преграды	Заполнение проема
Перегородки I типа	2-го типа (EI 30)
Перегородки II типа	3-го типа (EI 15)
Перегородки III типа	2-го типа (EI 30)

Ограждающие конструкции и помещений машинных отделений лифтов, а также каналов, шахт и ниш для прокладки коммуникаций соответствуют требованиям, предъявляемым к перегородкам I-го типа и перекрытиям 3-го типа.

Складские помещения и кладовые категорий В1 – В3 по пожарной опасности, технические помещения, электрощитовые, вентиляционные камеры, пожароопасные помещения для нижнего оборудования отделяются от других помещений противопожарными перегородками I-го типа. Перегородки возводятся до перекрытий (покрытия).

Зона фудкорта на втором этаже отделена от производственной части противопожарными перегородками I-го типа до покрытия.

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

Кинотеатры отделены от других помещений и коридоров противопожарными перегородками I-го типа до перекрытия (покрытия).

Кинопроекционная отделена от других помещений и коридоров противопожарными перегородками I-го типа, перекрытием 3-го типа.



Помысловская насосная 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 обустройства, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Автозаводская, д.3А (ТРЦ «СТОЛИЦА»), можно сделать следующие выводы:

- при обследовании технического состояния здания полученной информации достаточно для принятия обоснованного решения о возможности его дальнейшей успешной и безаварийной эксплуатации;
- техническое состояние здания находится в исправном состоянии, что характеризуется отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности;
- при визуальном обследовании, дефектов и повреждений, снижающих устойчивость и жесткость несущих конструкций, не обнаружено, следовательно, детальное инструментальное обследование не требуется;
- состояние инженерных систем, электрических сетей и коммуникаций в удовлетворительном работоспособном состоянии;
- в помещениях здания обеспечены оптимальные комфортные параметры микроклимата и качества воздуха в обслуживаемых зонах;
- параметры освещенности исключают высокую зрительную нагрузку при длительном пребывании людей;
- здание и его жизнеобеспечивающее обустройство соответствует технологическим, архитектурно-строительным, экономическим и санитарно-гигиеническим требованиям, отвечает требованиям качества и соответствует назначению, а также обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

Заключение составлено на момент обследования в декабре 2020 г.

ООО «Активно-Ивест»

Технический специалист



Игорь Романюк

23

2.5. Список использованных источников

1. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
2. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».
3. ТСН 31-315-99 г. Москвы (МГСН 4.13-97) «Предприятия розничной торговли (с Именем 1, 2, 3)».
4. СП 4.13.130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
5. ГОСТ 27751-88 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения по расчету» (с Изменением N 1).
6. СП 2.131.30.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» (с Изменением N 1).
7. ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».
8. СП 23-102-2003 «Естественное освещение жилых и общественных зданий».
9. Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Технический регламент в требованиях пожарной безопасности».
10. СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования».
11. СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство».
12. ВСН 48-86(р) «Правила безопасности при проведении обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта».
13. СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» (с Изменением N 1).
14. РД 22-01-97 «Требования к проведению оценки безопасности эксплуатации производственных зданий и сооружений, поднадзорных промышленных производств и объектов».
15. Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
16. СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003».
17. СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*».
18. СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».
19. Правила устройства электроустановок (ПУЭ). Глава 1.7 Замена и защитные меры электробезопасности (Издание седьмое).
20. СП 134.13330.2012 «Системы электросвязи зданий и сооружений. Основные положения проектирования».
21. СП 5.131.30.2009 «Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования» (с Изменением N 1).

24



22. СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (С Изменением №1).

2.6. Приложения

1. Технический паспорт на здание.
2. Проектная документация.
3. Заключение строительно-технической экспертизы.



Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и складские здания 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	
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 экспозиции, мес.																		
		3..5	6..10	6..8	6..7			5..11			5..9									
	Тульская область																			
2	Под офисные и торговые цели																			
	Москва	3..5	4..6	3..6	2..5	2..4	2..4	2..5												1..3
	Московская область (торговые цели)	4..5	3..6	3..5	4..5	5..6	6..8	6..9												4..8
3	Под производственно-складские цели																			
	Москва	3..5	3..6	4..7	4..6	4..7	4..6	4..8												2..5
	Московская область	4..6	4..7	5..9	5..8	6..10	7..10	8..12												6..10
	Помещения (здания)																			
1	Производственные																			
	Иркутск	3..6	4..7	5..8	5..8	6..8		5..9												
	Киров	4..7	5..8	5..8	6..9			4,5..5,5												
	Москва	4..5	4..6	5..8	5..7	6..9	6..9	6..12	6..10	5..11										
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..9	6..10	8..11	7..10	6..9	8..10	8..12	5..10	6..12										
	Санкт-Петербург	5..8	5..8	7..9	6..8	5..9	5..8	6..10												
2	Торговые																			
	Иркутск	4..7	3..6	4..6	4..5	3..5	4..6	4..8	2..3											
	Киров	4..6	4..6	4..7	3..6	4..5	4..5	4..7												
	Москва	4..6	3..6	4..7	3..6	3..7	4..8	4,5..9	3,5..8	2..7										
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..7	4..8	5..9	5..8	4..7	5..8	5..9	2..8	1..6										
3	Офисные																			
	Москва	3..5	3..8	4..8	4..7	4..6	4..8	6..10	5..12	5..10										
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..8	6..8	6..9	7..9	7..11	8..10	8..11		6..12										
	Иркутск	4..7	4..6	*	*	*	3..5	4..6												
	Санкт-Петербург	4..8	4..8	5..7	4..8	4..7	5..8	7..10												
4	Гостиницы																			
	Москва	7..9	8..11	8..10	7..9	7..8	7..8	7..9		9..14										
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6..9	8..10	9..11	8..10	*	9..11	9..12		8..16										

1.14. УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 72. Учет НДС при оценке объектов недвижимости

№ п/п	Объекты сделок	Обоснование	Налогообложение
1.	Продажа жилых домов, доли в них	Ст.149 НК РФ	НДС не 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,	Ст.146 НК РФ	



Справочник оценки 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%

Справочник оценки недвижимости -2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 17

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	15,4%	14,1%	16,7%
2. Торговые объекты	18,0%	16,6%	19,4%
3. Объекты свободного назначения	16,0%	14,8%	17,3%

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 18

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	15,4%	9,6%	21,2%
2. Торговые объекты	18,0%	11,2%	24,9%
3. Объекты свободного назначения	16,0%	9,8%	22,3%



Выпуск 115 • апрель 2021

82

Корректирующие коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.04.2021 по сравнению с 01.01.2020 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

2 ДОПОЛНИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

Table with columns for construction types (brick, concrete, steel, etc.) and rows for various regions (Южный федеральный округ, Приволжский федеральный округ, Уральский федеральный округ, Сибирский федеральный округ).

© КО-ИНВЕСТ 2021

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ



RIGEL



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

© КО-ИНВЕСТ 2020

Table for ФУНДАМЕНТЫ: ФУНДАМЕНТ ПОД ВОДОУДОСТРОЙНИК. Includes description, code, volume, area, and cost.

Table for ФУНДАМЕНТ ПОД КОМПРЕССОР. Includes description, code, volume, area, and cost.

242

Table for ФУНДАМЕНТ ПОД ИНВЕНТАРНОЕ УСТРОЙСТВО ДЛЯ РЕЖИМ ТРАНСФОРМАТОРОВ. Includes description, code, volume, area, and cost.

ЦИРКУЛЯЦИОННЫЕ ВОДОВОДЫ И ТРУБОПРОВОДЫ

Table for ЦИРКУЛЯЦИОННЫЕ ВОДОВОДЫ И ТРУБОПРОВОДЫ. Includes description, code, volume, area, and cost.

Table for НАПОРНЫЕ ЦИРКУЛЯЦИОННЫЕ ВОДОВОДЫ. Includes description, code, volume, area, and cost.

ШКАФЫ

Table for ШКАФЫ. Includes description, code, volume, area, and cost.

3. Сооружения монтажных сетей

Table for МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ 2020. Includes description, code, volume, area, and cost.

Дополнительные комментарии и замечания к объектам --

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00 d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1

Страница 226 из 236

Financial Consulting Group



226

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

81

Корректирующие коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.04.2021 по сравнению с 01.01.2020 (базовый регион: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

ЗДАНИЯ
с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:

Федеральные округа, края, области	кирпич	керамические блоки	кирпич, керамические блоки	железобетон	панелей "сэндвич"	стекла, свето-прозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины		
	железобетон, стале-кирпич	железобетон и стале-древесины	железобетон и керамические блоки	стале-железобетон, стале-железобетон (кроме ЛСТК)	железобетон, стале-железобетон (кроме ЛСТК)	легкие стальные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивные материалы			
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А		
Южный федеральный округ										
Республика Крым	0,970	0,853	0,857	0,998	0,823	0,832	0,816	0,843	0,909	0,901
с. Севастополь	1,010	0,868	0,880	0,989	0,839	0,839	0,825	0,853	0,924	0,919
Республика Адыгея	0,945	0,740	0,817	0,840	0,751	0,768	0,763	0,789	0,780	0,910
Республика Дагестан	0,790	0,628	0,628	0,753	0,643	0,682	0,667	0,709	0,703	0,811
Республика Ингушетия	0,637	0,548	0,496	0,743	0,535	0,561	0,564	0,605	0,626	0,677
Республика Калмыкия	0,843	0,716	0,726	0,880	0,710	0,726	0,731	0,797	0,718	0,804
Республика Северная Осетия - Алания	0,587	0,531	0,467	0,677	0,510	0,548	0,547	0,606	0,582	0,619
Ростовская область	0,846	0,796	0,777	0,938	0,784	0,813	0,805	0,808	0,730	0,842
Ставропольский край	0,785	0,721	0,715	0,769	0,725	0,753	0,749	0,764	0,621	0,807
Приволжский федеральный округ										
Кировская область	0,895	0,784	0,784	0,797	0,812	0,827	0,832	0,851	0,863	0,884
Нижегородская область	0,754	0,692	0,697	0,711	0,649	0,695	0,688	0,713	0,721	0,738
Оренбургская область	0,827	0,745	0,769	0,788	0,768	0,807	0,794	0,822	0,796	0,804
Пензенская область	0,897	0,816	0,839	0,778	0,823	0,862	0,841	0,868	0,852	0,885
Пермский край	0,833	0,783	0,770	0,771	0,793	0,827	0,823	0,837	0,805	0,869
Республика Башкортостан	0,760	0,674	0,695	0,603	0,716	0,730	0,747	0,763	0,776	0,785
Республика Марий Эл	0,831	0,688	0,725	0,744	0,713	0,737	0,737	0,752	0,762	0,770
Республика Мордовия	0,833	0,733	0,750	0,804	0,761	0,787	0,784	0,809	0,819	0,816
Республика Татарстан	0,873	0,813	0,832	0,802	0,829	0,851	0,855	0,869	0,853	0,850
Самарская область	0,789	0,745	0,688	1,007	0,746	0,765	0,772	0,784	0,784	0,786
Саратовская область	0,846	0,790	0,790	1,070	0,736	0,796	0,785	0,790	0,741	0,779
Удмуртская Республика	0,963	0,852	0,855	0,895	0,869	0,885	0,879	0,882	0,897	0,934
Ульяновская область	0,853	0,743	0,738	0,825	0,753	0,773	0,783	0,816	0,819	0,815
Чувашская Республика	0,821	0,723	0,761	0,774	0,770	0,777	0,804	0,808	0,823	0,839
Уральский федеральный округ										
Бурятия область	0,878	0,825	0,779	0,854	0,786	0,826	0,815	0,839	0,854	0,917
Свердловская область	0,911	0,788	0,844	0,927	0,835	0,842	0,859	0,868	0,836	0,894
Тюменская область (без ХМАО, ЯНАО)	1,044	0,973	1,048	0,925	1,010	1,012	1,021	1,020	1,048	1,061
Ханты-Мансийский автономный округ (Югра) *	1,049	0,978	1,053	0,929	1,015	1,016	1,026	1,025	1,054	1,066
ХМАО, КЛАСТЕР 1	1,049	0,978	1,053	0,929	1,015	1,016	1,026	1,025	1,054	1,066
ХМАО, КЛАСТЕР 2	1,034	0,963	1,037	0,916	0,999	1,002	1,011	1,010	1,038	1,049
ХМАО, КЛАСТЕР 3	1,098	1,021	1,100	0,971	1,060	1,062	1,072	1,071	1,100	1,114
ХМАО, КЛАСТЕР 4	1,086	1,012	1,090	0,962	1,050	1,052	1,063	1,061	1,090	1,103
ХМАО, КЛАСТЕР 5	1,148	1,070	1,153	1,017	1,111	1,113	1,124	1,122	1,153	1,167
Ямало-Ненецкий автономный округ *	1,242	1,157	1,246	1,100	1,200	1,203	1,215	1,213	1,247	1,261
ЯНАО, КЛАСТЕР 1	1,242	1,157	1,246	1,100	1,200	1,203	1,215	1,213	1,247	1,261
ЯНАО, КЛАСТЕР 2	1,248	1,164	1,254	1,106	1,208	1,210	1,222	1,220	1,253	1,268
ЯНАО, КЛАСТЕР 3	1,210	1,128	1,215	1,072	1,170	1,173	1,185	1,182	1,215	1,228
ЯНАО, КЛАСТЕР 4	1,315	1,226	1,321	1,165	1,272	1,275	1,288	1,285	1,321	1,337
ЯНАО, КЛАСТЕР 5	1,246	1,162	1,251	1,104	1,206	1,207	1,220	1,218	1,252	1,266
Челябинская область	0,926	0,818	0,838	0,811	0,822	0,835	0,838	0,868	0,835	0,850
Сибирский федеральный округ										
Алтайский край	0,777	0,712	0,842	0,770	0,700	0,727	0,726	0,751	0,731	0,777
Забайкальский край *	1,098	0,969	0,998	0,932	0,966	0,987	0,980	0,974	1,025	1,075
Забайкальский край, КЛАСТЕР 1	1,098	0,969	0,998	0,932	0,966	0,987	0,980	0,974	1,025	1,075
Забайкальский край, КЛАСТЕР 2	1,166	1,018	1,016	0,988	1,025	1,047	1,040	1,034	1,087	1,141
Забайкальский край, КЛАСТЕР 3	1,177	1,028	1,028	0,998	1,035	1,058	1,050	1,044	1,097	1,152
Иркутская область *	0,932	0,908	0,880	0,871	0,896	0,930	0,933	0,935	0,950	0,943
Иркутская область, КЛАСТЕР 1	0,932	0,908	0,880	0,871	0,896	0,930	0,933	0,935	0,950	0,943
Иркутская область, КЛАСТЕР 2	0,951	0,926	0,897	0,889	0,918	0,987	0,991	0,984	0,988	0,993
Иркутская область, КЛАСТЕР 3	0,960	0,935	0,906	0,898	0,923	0,998	0,991	0,983	0,978	0,971

2 Строительно-монтажные работы





Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
Страница 228 из 236



Канализационный насос Grundfos SEV65.80.40.2.51DQ 99450875

328 920 P

Доставка и оплата

Активировать Windows

Описание и характеристики

Насос канализационный проточный, всасывающий для канализации с чашкой всасывания и крыльчаткой, предназначен для работы в условиях канализационных сетей с перепадами высот и перепадами температуры воды. Предназначен для канализации с твердыми и жидкими отходами.

Описание

Канализационная насосная установка **Grundfos MultiLift MDG 09.3.2**

Модель: MultiLift MDG 09.3.2
 Производитель: Grundfos
 Страна производства: Германия
 Артикул: 97901137
 Гарантия: 2 года
 Наличие: Есть в наличии

600 531 P.

Купить

Запросить счет

Кнопка в спящем режиме. Нажмите для активации. Кнопка в режиме ожидания.

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
 d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
 Страница 229 из 236



Расчет действительного валового дохода от аренды помещений

№ пом	Площадь (кв. м)	Арендная ставка руб./кв. м/год (с НДС)															
		Июнь 2020	Июль 2020	Август 2020	Сентябрь 2020	Октябрь 2020	Ноябрь 2020	Декабрь 2020	Январь 2021	Февраль 2021	Март 2021	Апрель 2021	Май 2021	Июнь 2021	Июль 2021	Август 2021	Сентябрь 2021
01	132,6	134 847	134 847	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
02	53,7	67 125	67 125	67 125	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
03	81,2	85 260	85 260	85 260	85 260	85 260	85 260	85 260	85 260	85 260	85 260	85 260	85 260	-	-	-	-
04	48,4	60 137	60 137	60 137	60 137	60 137	60 137	60 137	60 137	60 137	60 137	60 137	60 137	60 137	60 137	60 137	60 137
05-13	1536,66	1 298 704	1 298 704	1 298 704	1 298 704	1 298 703	1 298 703	1 298 703	1 298 703	1 298 703	1 298 703	1 298 703	1 298 703	1 298 703	1 298 703	1 298 703	1 298 703
14-17	858,1	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	71,6	65 957	65 957	66 326	66 326	66 326	66 326	87 876	87 876	87 876	66 326	66 326	66 326	66 326	66 326	66 326	87 876
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	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	50,2	51 051	51 051	-	-	-	51 051	51 051	75 300	75 300	51 051	51 051	51 051	51 051	51 051	51 051	51 051
22	7,7	10 336	10 336	10 336	10 336	10 336	10 336	10 336	10 336	10 336	10 336	10 336	10 336	10 336	10 336	10 336	10 336
23	5	-	-	-	-	-	-	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	1 885	1 885	1 885	1 885
101	304,1	388 610	400 056	352 513	283 892	359 654	451 049	360 379	329 553	197 087	201 811	398 214	371 987	352 898	467 854	38 170	336 975
102	87,3	130 950	130 950	130 950	177 559	177 559	179 187	280 030	179 187	179 187	179 187	179 187	179 187	140 044	140 044	140 044	140 044
103	198	180 604	377 787	233 053	219 618	313 681	245 548	214 574	208 017	200 000	241 709	219 526	363 614	373 917	363 066	206 341	319 645
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	53 382	53 382	53 382	53 382	53 382
105	91,5	162 672	162 672	162 672	162 672	162 672	162 672	162 672	271 119	271 119	271 119	338 899	310 170	310 170	310 170	310 170	310 170
106	180,2	200 764	200 764	200 764	200 764	200 764	200 764	200 764	200 764	200 764	200 764	200 764	200 764	200 764	200 764	200 764	200 764
107	172	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	339 621	339 621	339 621	339 621	339 621	339 621	339 621	320 006	320 006
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	230 052	230 052	230 052	230 052	230 052
108.2	213,86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
109	38,1	116 237	116 237	116 237	116 237	116 237	116 237	116 237	116 237	116 237	116 237	116 237	116 237	116 237	116 237	116 237	116 237
110	50,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75 450	75 450	75 450	75 450	75 450
111	3277	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	2 039 531	2 039 531	2 039 531	2 039 531	2 141 509
112	30,7	60 687	60 687	60 687	60 687	60 099	60 099	60 099	60 099	60 099	-	-	-	51 670	51 670	51 670	51 670
113	36,9	99 630	99 630	99 630	99 630	99 630	99 630	99 630	99 630	99 630	99 630	99 630	99 630	99 630	99 630	99 630	99 630
114	50,6	232 331	232 331	232 331	232 331	232 331	232 331	232 331	232 331	232 331	232 331	232 331	232 331	232 331	232 331	232 331	232 331
115	102,7	51 233	67 111	-	100 000	100 000	108 635	127 478	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
116	97	77 247	126 542	130 143	117 367	115 176	152 064	177 542	122 920	98 048	105 896	98 048	98 048	98 048	98 048	98 048	98 048

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
 98 017e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1

Страница 230 из 236

Financial Consulting Group



Расчет действительного валового дохода от аренды помещений (продолжение)

№ пом	Площадь (кв. м)	Арендная ставка руб./кв. м/год (с НДС)															
		Июнь 2020	Июль 2020	Август 2020	Сентябрь 2020	Октябрь 2020	Ноябрь 2020	Декабрь 2020	Январь 2021	Февраль 2021	Март 2021	Апрель 2021	Май 2021	Июнь 2021	Июль 2021	Август 2021	Сентябрь 2021
117	97	107 779	166 800	168 574	132 276	119 165	121 428	247 656	202 035	134 044	161 937	119 824	131 213	144 696	226 403	174 657	121 261
118	103,9	200 417	200 417	200 417	200 417	200 417	200 417	286 309	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
119	54,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	119 680	119 680	119 680	119 680	119 680	119 680	119 680
120	1398,8	-	-	-	-	-	51 993	394 536	336 904	372 542	553 103	602 883	803 078	675 043	742 379	927 500	773 158
121	215,4	267 611	385 160	226 720	199 436	199 202	229 569	156 067	195 055	118 478	147 803	230 414	188 810	230 014	242 665	324 149	226 048
122	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	68 557	68 557	68 557	68 557	68 557
124	24	-	-	-	-	-	-	-	-	24 000	24 000	24 000	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400
125	51,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46 350	46 350	46 350	46 350
126	22,5	-	-	-	-	-	-	-	-	20 063	20 063	20 063	20 063	20 063	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	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	-	-	-	38 500	38 500	38 500	38 500
130	72,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
131	18,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20 001	20 001	20 001	20 001
132	107	67 089	67 089	67 089	67 089	67 089	67 089	67 089	67 089	67 089	67 089	67 089	67 089	76 050	76 050	76 050	76 050
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	1 797 862	1 797 862	1 797 862	1 797 862	1 797 862
135	1381,26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
162-189	133,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
201	281,7	266 759	266 759	266 759	266 759	381 084	381 084	381 084	381 084	381 084	381 084	381 084	381 084	381 084	381 084	381 084	381 084
202	261,9	237 708	237 708	-	-	-	209 520	209 520	209 520	209 520	209 520	209 520	209 520	209 520	209 520	209 520	209 520
203	86,6	150 666	150 666	150 666	150 666	150 666	150 666	150 666	129 900	129 900	129 900	129 900	129 900	129 900	129 900	150 666	150 666
204	72,8	125 070	125 070	125 070	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	529 984
205	69,5	98 968	98 968	113 207	99 901	123 686	123 686	123 686	104 250	104 250	104 250	123 686	104 250	104 250	104 250	104 250	104 250
206	72,2	110 136	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85 437	85 437	85 437	85 437
207	72,5	105 064	105 064	105 064	110 593	110 593	110 593	110 593	110 593	110 593	110 593	110 593	110 593	110 593	110 593	72 500	72 500
208	73,4	94 052	94 052	94 052	94 052	94 052	94 052	94 052	110 000	110 000	110 000	90 000	102 723	103 517	112 391	99 606	90 000
209	73,1	138 637	145 628	162 447	74 034	69 843	65 627	130 001	130 001	130 001	80 648	88 997	130 408	96 220	92 367	71 004	-
210	90,6	199 320	199 320	199 320	199 320	199 320	199 320	199 320	199 320	199 320	199 320	199 320	199 320	199 320	144 960	144 960	144 960
211	71,6	-	-	-	71 600	71 600	71 600	71 600	71 600	71 600	71 600	71 600	71 600	71 600	71 600	71 600	71 600

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1

Страница 231 из 236

Financial
Consulting
Group

Расчет действительного валового дохода от аренды помещений (продолжение)

№ пом	Площадь (кв. м)	Арендная ставка руб./кв. м/год (с НДС)															
		Июнь 2020	Июль 2020	Август 2020	Сентябрь 2020	Октябрь 2020	Ноябрь 2020	Декабрь 2020	Январь 2021	Февраль 2021	Март 2021	Апрель 2021	Май 2021	Июнь 2021	Июль 2021	Август 2021	Сентябрь 2021
212	71,7	100 000	100 000	100 000	121 890	121 890	121 890	-	-	-	71 700	71 700	71 700	71 700	71 700	71 700	71 700
213	144,7	163 779	303 925	340 435	220 071	267 730	306 328	277 400	183 281	219 615	174 012	216 613	262 269	236 839	260 700	313 683	232 179
214	44,5	93 000	93 000	93 000	93 000	109 968	109 968	109 968	109 968	109 968	109 968	109 968	109 968	109 968	109 968	109 968	109 968
215	60,3	80 500	80 500	80 500	98 115	98 115	98 115	98 115	98 115	98 115	98 115	98 115	98 115	98 115	98 115	98 115	98 115
216	2292,9	103 020	102 034	102 034	102 034	102 034	244 521	317 798	896 455	566 088	588 370	424 905	424 905	700 022	700 022	700 022	700 022
217	841,8	46 299	46 299	46 299	46 299	46 299	46 299	46 299	46 299	46 299	46 299	46 299	46 299	46 299	46 299	46 299	46 299
218	239,9	106 949	151 965	187 902	111 736	92 405	81 283	102 220	66 967	90 970	124 527	149 035	178 359	145 117	121 663	185 217	150 494
219	507,6	383 118	438 602	531 192	221 943	218 936	217 178	273 599	170 606	162 124	229 925	281 471	517 502	394 330	265 415	263 118	217 947
220	163,5	202 297	202 297	202 297	202 297	202 297	202 297	202 297	202 297	202 297	202 297	202 297	202 297	202 297	202 297	202 297	202 297
221	157,3	216 773	216 773	216 773	216 773	216 773	216 773	216 773	309 676	309 676	309 676	309 676	250 000	250 000	250 000	309 676	309 676
222	109,7	32 984	50 504	76 657	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	53 467	82 455	50 000
223	166	274 175	274 175	274 175	274 175	274 175	274 175	274 175	166 000	166 000	177 761	181 147	226 653	166 000	166 000	181 978	181 978
224	284,2	250 096	250 096	250 096	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
225	267,2	275 000	275 000	275 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000
226	220	229 746	352 763	352 763	352 763	352 763	352 763	352 763	352 763	352 763	352 763	352 763	352 763	352 763	352 763	352 763	352 763
229	55,2	55 200	55 200	55 200	55 200	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	42,2	35 167	35 167	35 167	35 167	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	25,5	26 775	26 775	26 775	38 250	26 775	26 775	26 775	38 250	38 250	38 250	38 250	38 250	38 250	38 250	26 775	26 775
231.2	15,1	6 450	6 450	6 450	6 450	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	119 358	119 358	119 358	119 358	119 358	119 358	119 358	170 512	170 512	170 512	170 512	170 512	170 512	170 512	170 512	170 512
235	310,7	80 285	80 285	80 285	80 285	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	52,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
232	43,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
234	18,5	30 102	30 102	30 102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
236-237	199	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89 550	89 550	89 550	89 550	89 550
238	28,6	-	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
239	8,5	-	-	-	-	-	-	-	20 400	20 400	20 400	20 400	20 400	20 400	-	-	-

Источник: анализ Исполнителя



Расчет действительного валового дохода от аренды помещений (продолжение)

№ пом	Площадь (кв. м)	Арендная ставка руб./кв. м/год (с НДС)															
		Июнь 2020	Июль 2020	Август 2020	Сентябрь 2020	Октябрь 2020	Ноябрь 2020	Декабрь 2020	Январь 2021	Февраль 2021	Март 2021	Апрель 2021	Май 2021	Июнь 2021	Июль 2021	Август 2021	Сентябрь 2021
240	3,5	-	-	-	-	-	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
241	11,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 220	5 220	5 220	5 220	5 220	5 220
236-245	147,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
246-247	63,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
248	10,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 545	4 545
251	180,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сумма действительного валового дохода в каждом месяце, руб./мес. с НДС		13 542 216	14 338 129	13 724 781	12 886 307	13 062 031	13 643 719	14 225 237	14 236 545	13 667 801	14 100 822	14 426 924	15 176 086	15 210 847	15 305 632	15 075 038	15 560 449
Среднемесячное значение действительного валового дохода, руб./мес.. С НДС																	14 261 410
Годовое значение действительного валового дохода, руб./год с НДС																	171 136 923

Источник: анализ Исполнителя

Расчет действительного валового дохода от аренды частей земельного участка

Тип	Площадь (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	Май 2021	Июнь 2021	Июль 2021	Август 2021	Сентябрь 2021
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	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	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	30 508	30 508	30 508	30 508	-
Сумма действительного валового дохода в каждом месяце, руб./мес. с НДС		108 208	108 208	108 208	108 208	108 208	108 208	108 208	112 618	112 618	112 618	112 618	112 618	112 618	112 618	112 618	-
Среднемесячное значение действительного валового дохода, руб./мес.. С НДС																	103 650
Годовое значение действительного валового дохода, руб./год с НДС																	1 243 805

Источник: анализ Исполнителя

Расчет действительного валового дохода от аренды торговых островков и терминалов

№ п/п	тип недвижи мости	Площадь (кв. м)	Арендная ставка руб./кв. м/год (с НДС)															
			Июнь 2020	Июль 2020	Август 2020	Сентябрь 2020	Октябрь 2020	Ноябрь 2020	Декабрь 2020	Январь 2021	Февраль 2021	Март 2021	Апрель 2021	Май 2021	Июнь 2021	Июль 2021	Август 2021	Сентябрь 2021
1	остров	9,72	-	-	-	-	58 320	58 320	58 320	58 320	58 320	58 320	58 320	58 320	45 000	45 000	45 000	58 320
2	остров	5,4	30 753	30 753	30 753	30 753	30 753	30 753	30 753	30 753	30 753	30 753	30 753	30 753	30 753	30 753	30 753	30 753
3	терминал	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 000	7 000	7 000	7 000	9 000	9 000	9 000
4	остров	3,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 800	10 800	10 800	10 800	10 800	10 800	10 800
5	остров	1	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
6	остров	5,9	33 660	33 660	33 660	33 660	33 660	33 660	33 660	33 660	33 660	33 660	33 660	33 660	33 660	33 660	33 660	33 660
7	остров	7,2	23 000	23 000	23 000	32 949	32 949	32 949	32 949	32 949	32 949	32 949	32 949	32 949	32 949	32 949	32 949	32 949
8	остров	17	4 322	4 322	4 322	4 322	4 322	17 288	17 288	17 288	17 288	17 288	17 288	17 288	17 288	17 288	17 288	17 288
9	остров	10	-	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
10	терминал	1	7 383	7 383	7 383	7 383	7 383	7 383	7 383	7 383	7 383	7 383	7 383	7 383	7 383	7 383	7 383	7 383
11	терминал	1	7 445	7 445	7 445	7 445	7 445	7 445	7 445	7 445	7 445	7 445	7 445	7 445	7 445	7 445	7 445	11 167
12	терминал	2	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900	5 900
13	терминал	1	4 068	4 068	4 068	4 068	4 068	4 068	4 068	4 068	4 068	4 068	4 068	4 068	4 068	4 068	4 068	4 068
14	терминал	1	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742	7 742
15	терминал	1	6 610	6 610	6 610	6 610	6 610	6 610	6 610	6 610	6 610	6 610	6 610	6 610	6 610	6 610	6 610	6 610
16	терминал	1	7 119	7 119	7 119	7 119	7 119	7 119	7 119	7 119	7 119	7 119	7 119	7 119	7 119	7 119	7 119	7 119
17	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	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
18	остров	2,5	37 159	37 159	37 159	37 159	37 159	37 159	37 159	37 159	37 159	37 159	37 159	37 159	37 159	37 159	37 159	37 159
19	остров	18,5	67 164	67 164	67 164	95 949	95 949	95 949	95 949	95 949	95 949	95 949	95 949	95 949	95 949	95 949	95 949	95 949
20	остров	4	-	-	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
21	остров	6	30 622	30 622	30 622	30 622	30 622	30 622	30 622	30 622	30 622	30 622	30 622	30 622	30 622	30 622	30 622	30 622
22	остров	4	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170
23	остров	17,4	29 443	29 443	29 443	29 443	29 443	29 443	29 443	29 443	29 443	29 443	29 443	29 443	29 443	29 443	29 443	29 443
24	остров	12	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119	67 119
25	остров	10	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966
26	остров	2,5	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170	10 170
27	терминал	2,5	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
28	остров	1	8 921	8 921	8 921	8 921	8 921	8 921	8 921	8 921	8 921	8 921	8 921	8 921	8 921	8 921	8 921	8 921
29	остров	5,74	-	-	-	-	-	-	-	-	44 000	44 000	44 000	44 000	-	-	-	-
30	остров	10	45 245	45 245	45 245	45 245	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	7 500	7 500	7 500	30 000

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 12.11.2021 16:00 GMT+03:00
d17e4344-f180-4412-bb68-d00031144da1
Страница 234 из 236





Расчет действительного валового дохода от аренды торговых островков и терминалов

№ п/п	тип недвижимости	Площадь (кв. м)	Арендная ставка руб./кв. м/год (с НДС)															
			Июнь 2020	Июль 2020	Август 2020	Сентябрь 2020	Октябрь 2020	Ноябрь 2020	Декабрь 2020	Январь 2021	Февраль 2021	Март 2021	Апрель 2021	Май 2021	Июнь 2021	Июль 2021	Август 2021	Сентябрь 2021
31	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	36 960	36 960	36 960	36 960	36 960
32	терминал	1	10 169	10 169	10 169	10 169	10 169	10 169	10 169	10 169	10 169	10 169	10 169	10 169	10 169	10 169	10 169	10 169
33	остров	21,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20 000	20 000	20 000	20 000
34	остров	5	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966	27 966
35	остров	1	-	-	-	-	30 000	30 000	30 000	30 000	-	-	-	-	-	-	-	-
36	остров	10	52 000	52 000	52 000	52 000	52 000	52 000	52 000	52 000	-	-	-	-	-	-	-	-
37	остров	1,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	остров	1	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	остров	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	остров	3	-	-	10 000	10 000	10 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	остров	4	6 000	6 000	6 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
42	терминал	1	-	-	-	-	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
43	остров	16	32 000	32 000	32 000	64 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000
Сумма действительного валового дохода в каждом месяце, руб./мес.. с НДС			746 308	782 338	822 369	899 134	959 240	962 237	952 267	952 298	914 078	931 906	931 937	931 967	872 178	874 208	874 239	913 812
Среднемесячное значение действительного валового дохода, руб./мес.. С НДС																		895 032
Годовое значение действительного валового дохода, руб./год с НДС																		10 740 388

Источник: анализ Исполнителя



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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	42F695009DADE4AC477687C69F00DE4A с 08.09.2021 11:56 по 08.12.2022 11:56 GMT+03:00	12.11.2021 16:00 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	00E1036E1B07E00481EB1122BE1035935A с 26.05.2021 15:50 по 26.05.2022 16:00 GMT+03:00	15.11.2021 10:20 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа